

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**Số: .....2018/HĐMB**

**CĂN HỘ SỐ: ..... CHUNG CƯ CBCS BỘ CÔNG AN.**

**DỰ ÁN**

**“CHUNG CƯ CÁN BỘ CHIẾN SĨ BỘ CÔNG AN”**  
**TẠI SỐ 282 NGUYỄN HUY TƯỜNG, PHƯỜNG THANH XUÂN TRUNG, QUẬN THANH XUÂN -**  
**TP.HÀ NỘI**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HOÀNH SƠN**

**VÀ**

**ÔNG (BÀ).....**

**HÀ NỘI, THÁNG....NĂM 2018**

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ<sup>1</sup>**

**Số: ..... 2018/HĐMB**

**I. CÁC CĂN CỨ KÝ HỢP ĐỒNG**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Xây dựng số 50/2014/QH ngày 18/6/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây Dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 4960/QĐ-BCA-H41 ngày 11/10/2012 của Bộ Công an Về việc điều chuyển cơ sở nhà, đất tại số 282 Nguyễn Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH MTV 19-5 quản lý, sử dụng sang cho Công ty TNHH MTV Bạch Đằng quản lý sử dụng;
- Công văn số 4197/BCA-H41 ngày 25/11/2014 của Bộ Công an về việc Phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất của các đơn vị trực thuộc Bộ Công an trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Công văn số 3346/BTC-QLCS ngày 16/03/2015 của Bộ Tài chính về việc Phương án sắp xếp lại, xử lý các cơ sở nhà, đất của các đơn vị trực thuộc Bộ Công an trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Công văn số 5889/STNMT-ĐKTK của Sở Tài nguyên môi trường Thành phố Hà Nội ngày 18/09/2015 về việc chuyển mục đích sử dụng đất từ đất an ninh sang đất ở tại số 282, phố Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân;
- Công văn số 7301/UBND-TNMT của UBND thành phố Hà Nội về việc chuyển mục đích sử dụng đất an ninh tại 282 phố Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân;
- Tờ trình số 444/TTr-BCA-H41 ngày 26/10/2015 của Bộ Công an gửi Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất số 282 Nguyễn Huy Tưởng và số 103-105 Nguyễn Tuân, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội để xây dựng nhà ở cho cán bộ, chiến sĩ Bộ Công an;
- Công văn số 9781/VPCP của Văn phòng Chính phủ ngày 23/11/2015 đồng ý việc chuyển mục đích sử dụng đất an ninh trên địa bàn thành phố Hà Nội;
- Quyết định chủ trương đầu tư số 526/QĐ-UBND ngày 25/1/2017;

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán chỉ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa nhà đó.

- Quyết định số 2210/QĐ-UBND ngày 12/4/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại số 282 Nguyễn Huy Tưởng để xây dựng dự án nhà ở xã hội phục vụ cán bộ chiến sĩ Bộ Công an;
- Hợp đồng bảo lãnh về tiến độ của dự án số ..... ngày ..... của Ngân hàng BIDV Nghệ An.
- Giấy phép xây dựng số 73/GPXD ngày 07/07/2017;
- Văn bản của sở xây dựng số 1897/SXD-QLN ngày 13/03/2018 về việc dự án ‘Chung cư cán bộ chiến sĩ Bộ Công an’ được phép bán.
- Nhu cầu và khả năng của Hai Bên;

## II. CÁC BÊN THAM GIA KÝ HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày ...../...../....., tại Ban QLDA Chung cư cán bộ chiến sĩ Bộ Công an tại số 282 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội, các bên gồm:

### 1. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

#### CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN HOÀNH SƠN

Địa chỉ : Tổ dân phố Thuận Minh, phường Đức Thuận, thị xã Hồng Lĩnh, tỉnh Hà Tĩnh..  
 MST : 3000.244.065  
 Điện thoại : (+084. 0239) 3 575666 Fax: (+084. 0239) 3 575999  
 Tài khoản số : 5101 000 245 8888  
 Tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An  
 Đại diện bởi : Ông Chức vụ:  
 (Theo ủy quyền số .....ngày .....của .....)

### 2. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông (Bà) :  
 CMND/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số:  
 Ngày cấp : Ngày hết hạn: Nơi cấp:  
 Nơi đăng ký HKTT :  
 Nơi ở hiện tại :  
 Địa chỉ liên hệ :  
 Điện thoại : Fax (nếu có):  
 Mã số thuế cá nhân :  
 Email :

(Bên Mua và Bên Bán có thể được gọi chung là "Các Bên" hoặc "Hai Bên" và gọi riêng là "Bên").

## III. NỘI DUNG HỢP ĐỒNG

Sau khi bàn bạc và thỏa thuận, Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư với các điều kiện và điều khoản như sau:

### ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

**1.1. “Dự Án”** là Dự án “Chung cư cán bộ chiến sĩ Bộ Công an” tại số 282 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Liên danh Công ty TNHH

Một thành viên Bạch Đằng và Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàn Sơn làm chủ đầu tư mà Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàn Sơn là đại diện Liên danh;

- 1.2. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự Án với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 1.3. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại Dự án (nếu có).
- 1.4. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm, biên bản bàn giao Căn Hộ 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;
- 1.5. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- 1.6. **“Bảo Hành Nhà Ở”** 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;
- 1.7. **“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 (được quy định tại khoản 21 Điều này) 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;  
**“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.
- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (được quy định tại Khoản 1.7 Điều này) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này (được quy định tại Khoản 11.1 của Hợp Đồng này);
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là phần diện tích trong 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 (như quy định tại Khoản 11.2 của Hợp Đồng này);
- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp Đồng này;
- 1.11. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của các cư dân là đại diện cho tất cả các cư dân đang sinh sống hợp pháp trong căn hộ thuộc Nhà Chung Cư tại thời điểm Hội Nghị Nhà Chung Cư được triệu tập và tổ chức theo quy định của pháp luật.
- 1.12. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo phụ lục 2 của Hợp Đồng này 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;
- 1.13. **“Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** là Ban quản trị do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cư dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các cư dân trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư.

- 1.14. “Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** 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;
- 1.15. “Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.16. “Dịch Vụ Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** 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;
- 1.17. “Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.18. “Hợp Đồng Cung Cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là Hợp Đồng ký giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư với các Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để thực hiện việc cung cấp dịch vụ cho Nhà Chung Cư;
- 1.19. “Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Hai Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, 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 14 của Hợp Đồng này;
- 1.20. “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 để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.21. “Lệ Phí Và Chi Phí Trước Bạ”** có nghĩa là tất cả các loại phí, lệ phí, các khoản phải nộp và thuế cũng như các khoản chi phí khác phải nộp liên quan đến việc các bên ký kết Hợp Đồng này và chuyển quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua. Bao gồm: lệ phí trước bạ, chi phí đo vẽ, lệ phí cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và chi phí khác;
- 1.22. “Ngày Dự Kiến Bàn Giao”** là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- 1.23. “Ngày Thực Tế Bàn Giao”** là ngày Bên Bán thực tế bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- 1.24. “Chủ Đầu Tư”** là Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàn Sơn.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ**

### **2.1. Mô tả Căn Hộ**

1. Loại Căn Hộ : Chung Cư;
2. Mục đích sử dụng Căn Hộ : dùng để ở;
3. Căn Hộ số: ;
4. Tầng: ;
5. Nhà Chung Cư : .....
6. Diện tích Sử Dụng Căn Hộ: .....m<sup>2</sup> (Bằng chữ:.....mét vuông) là diện tích được tính theo Khoản 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng;
7. Diện tích Sàn Xây Dựng: .....m<sup>2</sup> (Bằng chữ:.....mét vuông) là diện tích được tính theo Khoản 1.8 Điều 1 của Hợp Đồng;

8. Địa chỉ : Số 282 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội
9. Năm hoàn thành xây dựng: 2019
10. Ngày Dự Kiến Bàn Giao: ..... / ... /2019

**2.2. Đặc điểm lô đất xây dựng Dự Án** (theo chỉ giới đường đỏ số 56103-2016 xuất ngày 24/06/2016 do viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội cấp và Biên bản bàn giao mốc giới ngày 22/06/2017 Mã hồ sơ 434-36487/BGMG do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp)

1. Diện tích lô đất: 10.604 m<sup>2</sup>
2. Diện tích xây dựng: 4.035m<sup>2</sup>
3. Số tầng : 21 tầng
4. Địa chỉ: Số 282 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội

**2.3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là căn cứ để tính giá bán Căn Hộ.**

Trong trường hợp phần diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Khoản 2.1 Điều này vượt quá 1% thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo diện tích đo đạc thực tế tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

- 2.4. Trong biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ xác định rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế trong biên bản bàn giao Căn Hộ.

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

**3.1. Giá Bán Căn Hộ:**

**3.1.1. Giá Bán Căn Hộ** = .....000.000 đồng/1m<sup>2</sup> \* ..... m<sup>2</sup> = .....000.000 đồng (Bằng chữ: .....

Giá Bán Căn Hộ kể trên bao gồm thuế GTGT, không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, cụ thể như sau:

- a. Giá bán/m<sup>2</sup> sàn (Chưa bao gồm Thuế GTGT) là: ..... đồng (Bằng chữ: .....
- b. Thuế GTGT 5%/m<sup>2</sup> sàn là: ..... đồng (Bằng chữ: .....

**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung/m<sup>2</sup> sàn** bằng 2% giá bán/m<sup>2</sup> sàn (kinh phí này tính trước thuế GTGT) là: ..... đồng (Bằng chữ: .....):  
**Tổng Kinh phí bảo trì** = .....đồng x .....m<sup>2</sup> = ..... đồng (Bằng chữ: .....

**3.1.2. Tiến độ thanh toán**

**Ghi chú:** Tiến độ thanh toán do các bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng. Trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng, giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán

khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua.

- **Đợt 1:** Thanh toán .....% giá bán và thuế GTGT, tương ứng: ..... đồng, trong vòng **(05)** ngày sau khi ký Hợp Đồng (Bên Bán đã hoàn thành xong phần móng Nhà Chung Cư);
- **Đợt 2:** Thanh toán .....% giá bán và thuế GTGT khi Bên Bán thi công đổ bê tông xong sàn tầng 08 Nhà Chung Cư, tương ứng: ..... đồng, trong vòng **(10)** ngày kể từ khi Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán Đợt 2;
- **Đợt 3:** Thanh toán .....% giá bán và thuế GTGT khi Bên Bán thi công xong bê tông sàn tầng 15 Nhà Chung Cư, tương ứng: ..... đồng, trong vòng **(10)** ngày kể từ khi Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán Đợt 3.
- **Đợt 4:** Thanh toán .....% giá bán và thuế GTGT khi Bên Bán thi công xong bê tông mái Nhà Chung Cư, tương ứng: ..... đồng, trong vòng **(10)** ngày kể từ khi Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán Đợt 3.
- **Đợt 4:** Thanh toán .....% giá bán + thuế GTGT và **2%** kinh phí bảo trì tương ứng: ..... đồng, trong vòng **(10)** ngày kể từ khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ và đề Nghị thanh toán Đợt 4.
- **Đợt 5:** Thanh toán .....% giá bán và thuế GTGT, tương ứng: ..... đồng, trong vòng **(10)** ngày kể từ khi Bên Bán gửi Đề nghị thanh toán Đợt 5, khi Dự Án đã được phê duyệt quyết toán, kiểm toán và Bên Mua đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận.
- Đối với kinh phí bảo trì quy định tại khoản 1 Điều 108 Luật nhà ở số 65/2014/QH13 thì trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm 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.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

### **3.1.3. Phương thức thanh toán và Thông tin tài khoản thanh toán của Bên Bán:**

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền đồng Việt Nam. Hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng. Thông tin cụ thể như sau:

- Thanh toán bằng tiền mặt:

+ Thanh toán tiền mặt trực tiếp tại: Ban QLDA Chung cư cán bộ chiến sĩ Bộ Công an

+ Địa chỉ: Số 282 Nguyễn Huy Tường, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội

- Thanh toán bằng chuyển khoản:

+ Tên tài khoản : Công ty cổ phần Tập đoàn Hoàn Sơn

+ Số tài khoản : 5101 000 245 8888

+ Tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Nghệ An

+ Nội dung chuyển khoản: Thanh toán tiền đợt.....theo Hợp Đồng mua bán căn hộ chung cư số: .....-2018/HĐMB

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### **3.2. Giá Bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:**

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho Đơn vị cung ứng dịch vụ;
- 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 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này;

**3.3** Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, 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, internet... cho nhà cung cấp dịch vụ.

**3.4** Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo.

## **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**

**4.1.** Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này;

**4.2.** Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

+ Thi công hoàn thiện phần móng tòa nhà: ngày .....

+ Thi công xong phần khung bê tông cốt thép tầng.....tòa nhà: ngày .....

+ Thi công hoàn thiện phần khung bê tông cốt thép tòa nhà: ngày .....

+ Thi công hoàn thiện tòa nhà, hạ tầng ngoài nhà khu đất dự án, đấu nối hạ tầng ngoài nhà với khu đất dự án(cấp điện, cấp nước, thoát nước) bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng ngày .....

**4.3.** Chỉ được phép 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 (hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước), hạ tầng xã hội<sup>2</sup> 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 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:**

<sup>2</sup> Dự án không có hạ tầng xã hội

- (i) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- (ii) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- (iii) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (iv) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ giấy tờ, nộp phí, lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- (v) 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.
- (vi) Thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- (vii) Thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ theo thỏa thuận với Bên Mua.
- (viii) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; trực tiếp hoặc lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư 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;
- (ix) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (x) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (xi) Toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán” theo đúng quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp đồng này. Bên bán đảm bảo tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan, Bên mua cam kết tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên bán trong Phần sở hữu riêng của Bên bán.
- (xii) Các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng này cùng các *Phụ lục* kèm theo và các quyền theo quy định của pháp luật hiện hành.

## 5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (i) 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 của Bên Mua đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này **01 (một)** bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, **01 (một)** bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ đã được phê duyệt, **01 (một)** bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà chung cư nơi có căn hộ đã được phê duyệt;
- (ii) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng hồ sơ thiết kế và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (iii) Thiết kế Căn Hộ và công trình hạ tầng tuân thủ các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không 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;

- (iv) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật được phê duyệt;
- (v) 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 của Hợp Đồng này;
- (vi) 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 trong Hợp Đồng này, bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- (vii) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với các nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp, internet.....
- (viii) Nộp các khoản thuế phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- (ix) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết theo quy định tại Hợp Đồng này với ngân hàng thuộc 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.
- (x) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. 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.  
 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 theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ của Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ các hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;
- (xi) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
- (xii) Hỗ trợ Bên Mua khi Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (xiii) 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 này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (xiv) 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.
- (xv) Nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.

Bên Bán có trách nhiệm tạm quản lý kinh phí bảo trì 2% và bàn giao khoản kinh phí này cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quản lý (bao gồm cả kinh phí bảo trì 2% của phần Diện Tích Sở Hữu Riêng Của Bên Bán) sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định hiện hành, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp Quận

(Huyện) nơi có Nhà Chung Cư, để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

(xvi) Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và các *Phụ lục* kèm theo.

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

- (i) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng và các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng và hồ sơ Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận trong phụ lục kèm theo Hợp Đồng;
- (ii) 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 thực hiện thủ tục này theo Điểm x Khoản 5.2 Điều 5 và khoản 8.5 Điều 8 của Hợp Đồng này);
- (iii) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng đối với Căn Hộ 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;
- (iv) Được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì, giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật;
- (v) 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 việc xây dựng Căn Hộ.
- (vi) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại khu Nhà Chung Cư theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (vii) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- (viii) 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;
- (ix) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (x) 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
- (xi) Yêu cầu Bên bán bảo hành nhà, công trình xây dựng theo quy định tại Điều 85 Luật nhà ở số 65/2014/QH13.
- (xii) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong các trường hợp:
  - Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng công trình và đưa vào sử dụng theo thỏa thuận tại Khoản 4.3 Điều 4
  - Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch quá 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này mà Bên Bán và Bên Mua không thỏa thuận được phương án giải quyết theo khoản 8.9 Điều 8.
- (xiii) Được gửi xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ **02 (hai)** bánh tại khu vực để xe chung của tòa nhà theo công năng và thiết kế của Tòa nhà chung cư đã được phê duyệt. Đối với xe ô tô bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- (xiv) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các *Phụ lục* kèm theo.

## 6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (i) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư **2% (hai phần trăm)** theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (ii) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (iii) Kể từ Ngày Thực Tế Bàn Giao, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm của người sở hữu 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):
  - + 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;
  - + Kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư chi tiết tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng này;
  - + 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;
  - + Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- (iv) 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 của Hợp Đồng này;
- (v) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng và UBND thành phố Hà Nội ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư của Hợp Đồng này;
- (vi) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (vii) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (viii) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (ix) 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;
- (x) Tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ đối với người sở hữu nhà ở xã hội; chỉ được thực hiện các giao dịch nhà ở thu nhập thấp theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội của Chính phủ;
- (xi) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- (xii) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán với điều kiện Bên bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.
- (xiii) Chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ Ngày Thực Tế Bàn Giao trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại

theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các công trình thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;

(xiv) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng và các *Phụ lục* kèm theo.

## **ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP**

**7.1.** Bên Mua phải chịu các khoản thuế GTGT, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở hữu Chung Nhà Chung Cư tương đương với 2% (hai phần trăm) Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT. Phải 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.

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 Căn Hộ cho người khác.

**7.2.** Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp hóa đơn tài chính cho Bên Mua.

Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

**8.1** Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi Bên Mua đã nộp đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán. Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán đã xây dựng xong Căn Hộ theo thiết kế được duyệt có diện tích thực tế chênh lệch không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích thỏa thuận trong hợp đồng; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bản danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm vii Khoản 5.1 Điều 5.

**8.2** Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Dự Kiến Bàn Giao như quy định tại Điểm 10 Khoản 2.1 Điều 2 hoặc một ngày khác có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không được chậm quá tối đa **90 (chín mươi)** ngày so với Ngày Dự Kiến Bàn Giao.

**8.3** Trước Ngày Thực Tế Bàn Giao **15 (mười lăm)** ngày, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản về việc thanh toán, về thời điểm bàn giao và tiếp nhận Căn Hộ giữa Hai Bên.

**8.4** 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, Bên Mua có quyền, ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào biên bản bàn giao Căn Hộ và chưa nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn **15 (mười lăm)** ngày (*chậm nhất cũng không quá 30 (ba mươi)* ngày) kể từ ngày ký biên bản nêu trên. Bên Mua có quyền không nhận bàn giao căn hộ nếu như Bên Bán không khắc phục những khiếm khuyết, sai sót trên.

Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Hai Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) so với mô tả tại Hợp Đồng của Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

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 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn **10 (mười)** ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (*nêu rõ lý do*), Bên Mua có quyền gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (*nêu rõ lý do*) và Hai Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục. Tranh chấp

phát sinh sẽ được giải quyết theo quy định tại Hợp Đồng. Ngoài thời hạn trên, các Bên đồng ý là hết thời hạn khiếu nại.

**8.5** Trong những trường hợp sau:

- (i) Bên Mua hoặc Người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không có mặt tại địa điểm bàn giao trong thời hạn bàn giao nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ, trừ những nguyên nhân xuất phát từ Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Bên Mua có văn bản gửi đến Bên Bán và được Bên Bán chấp thuận; hoặc
- (ii) Bên Mua hoặc Người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua có mặt tại địa điểm bàn giao nhưng không ký nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm i Khoản 8.9 Điều 8 của Hợp Đồng này);

Thì Bên Mua đồng ý rằng kể từ thời điểm bàn giao Căn Hộ nêu tại thông báo bàn giao, Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao cho Bên Mua Căn Hộ với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như thỏa thuận tại Hợp Đồng và Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao cũng như chấp nhận toàn bộ các chi tiết và đặc điểm của Căn Hộ được bàn giao. Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý để không nhận bàn giao. Trong trường hợp này, ngày Thực Tế Bàn Giao là ngày kết thúc thời điểm bàn giao.

**8.6** Việc bàn giao Căn Hộ sẽ được lập thành biên bản và ký kết giữa Hai Bên. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng biên bản bàn giao Căn Hộ có hiệu lực pháp lý kể cả khi không có ký kết của Bên Mua trong trường hợp quy định tại Khoản 8.5 Điều 8 xảy ra.

**8.7** Khi bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua sẽ tiến hành đo đạc cùng với đại diện của Bên Bán để kiểm tra diện tích thực tế của Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ. Chi phí cho bên thứ ba do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

**8.8** Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn (tối đa không quá 5%(năm phần trăm)) diện tích Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng. Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch đó (trừ trường hợp không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này, và Hai Bên sẽ ký một *Phụ lục* để sửa đổi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo thực tế bàn giao. Khoản chênh lệch (nếu có) sẽ được một Bên thanh toán cho Bên kia trong vòng **15 (mười lăm)** ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn Hộ.

**8.9** Trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ vượt quá **±5% (năm phần trăm)**, tại ngày bàn giao, Bên Mua có quyền:

- (i) Gửi văn bản cho Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng, Hợp Đồng sẽ được chấm dứt sau 7 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo. Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:
  - Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến căn hộ; và
  - Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng **10% (mười phần trăm)** giá bán căn hộ; và
  - Khoản lãi quá hạn trên khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, lãi suất quá hạn trong trường hợp này được tính bằng 150% lãi suất trong hạn do Ngân hàng Công thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán/ ngày tính từ Ngày Dự Kiến Bàn Giao cho đến ngày Hợp Đồng chấm dứt.

- (ii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua số tiền chênh lệch (mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán) tương ứng với diện tích bị giảm xuống; trong trường hợp ngược lại Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán số tiền tăng thêm theo Giá Bán Căn Hộ tương ứng với phần diện tích tăng thêm trong vòng **15 (mười lăm)** ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn Hộ; hoặc
  - (iii) Theo đề xuất của Bên Bán, đổi sang một Căn Hộ khác tương đương với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này (nếu Hai Bên có thể thống nhất được tại thời điểm đó).
- 8.10** Kể từ thời điểm Bên Mua chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
- 8.11** Thời gian dự kiến bàn giao: Quý I/2019.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và các quy định sửa đổi của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2.** Thời gian bảo hành Căn Hộ là **60 (sáu mươi) tháng** tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.3.** Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, 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 theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 9.4.** Bên Bán thực hiện việc 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.
- 9.5.** Khi có hư hỏng xảy ra đối với Căn Hộ mà thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán thì:
- (i) Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn, tối đa không quá **10(mười)** ngày kể từ ngày phát sinh các hư hỏng và áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và khắc phục thiệt hại nêu tại khoản này, Bên Mua và bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ phải gánh chịu toàn bộ hay một phần (tùy theo mức độ lỗi) các chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục hư hỏng và thiệt hại phát sinh;
  - (ii) Trong vòng **20(hai mươi)** 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 quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế trực tiếp phát sinh;
  - (iii) Bên Mua và bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở.

**9.6.** Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện việc bảo hành cho Căn Hộ trong các trường hợp sau:

- (i) Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
- (ii) Các hư hỏng do Bên Mua hay bất kỳ người cư trú nào khác tại Căn Hộ hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
- (iii) Trường hợp hư hỏng gây ra bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (iv) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo Khoản 9.1 Điều này;
- (v) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo Khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những trang thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

**9.7.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.2 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.

## **ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

**10.1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ 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 ngân hàng và các văn bản pháp luật có liên quan.

**10.2.** Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Căn Hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- (i) Sau khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận nhưng phải bảo đảm thời gian tối thiểu là **05 (năm) năm** kể từ thời điểm trả hết tiền mua theo Hợp Đồng đã ký với Bên Bán. Trong trường hợp này, ngoài các khoản phải nộp khi thực hiện bán nhà ở theo quy định của pháp luật, Bên Mua Căn Hộ phải nộp cho Nhà nước 50% (**năm mươi phần trăm**) giá trị tiền sử dụng đất được phân bổ cho Căn Hộ đó, tính theo giá đất do Ủy ban nhân dân TP Hà Nội ban hành tại thời điểm bán lại Căn Hộ.

Trường hợp trong thời hạn **05 (năm) năm**, kể từ ngày bên mua đã thanh toán hết tiền mua nhà ở mà có nhu cầu bán nhà ở này thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý nhà ở xã hội đó hoặc bán cho đối tượng thuộc diện được mua nhà ở xã hội nếu đơn vị này không mua với giá bán tối đa bằng giá bán nhà ở xã hội cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán và không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

- (ii) Căn Hộ đang trong tình trạng không phải là tài sản thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên thứ ba;
- (iii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (iv) Bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ 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 Căn Hộ;
- (v) Bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

**10.3.** Trong trường hợp nêu tại Khoản 10.2 Điều này, bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

**10.4.** Trong thời hạn Hợp Đồng, trường hợp Bên Mua chết, mất tích, mất năng lực hành vi dân sự hoặc bị cho là không còn khả năng thực hiện Hợp Đồng theo quy định của pháp luật thì những

người thừa kế hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua có trách nhiệm thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo hướng dẫn của Bên Bán để kế thừa việc thực hiện Hợp Đồng theo quy định của Pháp luật.

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

**11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ theo **Phụ lục 1 của Hợp Đồng**; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 11.3 Điều này.

**11.2.** Các diện tích và thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền khu dịch vụ thương mại tại tầng 01 của Nhà Chung Cư.

**11.3.** Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư bao gồm:

- (i) 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;
- (ii) Phần diện tích sinh hoạt cộng đồng và phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này;
- (iii) Khu vực để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ba bánh) được bố trí tại tầng **01(một)** của Nhà Chung Cư;
- (iv) 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;

**11.4.** Mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định như sau:

- (i) Kể từ Ngày Thực Tế Bàn Giao đến trước khi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập một cách hợp pháp, và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành cụ thể theo quy định của pháp luật thì mức Phí Quản Lý là ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng tính trên diện tích Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Căn Hộ. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hàng tháng theo thông báo của Ban quản lý tòa nhà.

Danh mục các công việc dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị tòa nhà chung cư bao gồm:

- Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thu lôi, cứu hỏa)

- Cung cấp dịch vụ (bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa cây cảnh)

- Lương cho các nhân viên vận hành, quản lý tòa nhà

- Lợi nhuận định mức hợp lý

- (ii) 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 Doanh nghiệp Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

- (iii) 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 (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác)

## **ĐIỀU 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG TRONG VIỆC CHẬM TRỄ THANH TOÁN VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ**

### **12.1 Trách nhiệm của Bên Mua do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán**

12.1.1. Nếu Bên Mua thanh toán chậm hoặc thanh toán không đầy đủ các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng sau 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn, thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi quá hạn tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đó và lãi suất chậm thanh toán quá hạn.

Lãi suất chậm thanh toán quá hạn trong trường hợp này được tính bằng 150% lãi suất trong hạn do Ngân hàng Công thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán/ ngày.

12.1.2. Nếu quá **30 (ba mươi)** ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua không thanh toán đủ số tiền phải trả cùng với khoản lãi quá hạn hoặc tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá **60 (sáu mươi)** ngày thì Bên Bán có quyền gửi văn bản cho Bên Mua thông báo chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau **07(bảy)** ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác đủ điều kiện theo quy định đối với nhà ở xã hội mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Khoản 12.1.3 Điều này dưới đây sẽ được áp dụng.

12.1.3. Khi chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 12.1.2 Điều này, Bên Mua có trách nhiệm:

- (i) Thanh toán cho Bên Bán khoản tiền phạt bằng **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Căn Hộ;
- (ii) Bồi thường cho Bên Bán toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo quy định của pháp luật. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được mức bồi thường thiệt hại, thì tổng mức bồi thường sẽ được ấn định bằng **20% (hai mươi phần trăm)** Giá Bán Căn Hộ.
- (iii) Bên Bán sẽ trả lại Bên Mua các khoản tiền đã nộp sau khi trừ những chi phí trên

### **12.2 Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Hộ**

12.2.1. Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua: Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán, lãi suất chậm thanh toán quá hạn trong trường hợp này được tính bằng 150% lãi suất trong hạn do Ngân hàng Công thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán/ ngày và được tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 180 (*một trăm tám mươi*) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên, thì Bên Mua có quyền gửi văn bản cho Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt sau **07(bảy)** ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo. Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Căn Hộ; và
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Căn Hộ; và
- (iii) Bồi thường cho Bên Mua toàn bộ thiệt hại phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo quy định của pháp luật. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được mức bồi thường thiệt hại, thì tổng mức bồi thường sẽ được ấn định bằng **20% (hai mươi phần trăm)** Giá Bán Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng **15 (mười lăm)** ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng tại Điều 15 của Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua sẽ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với đề xuất bằng văn bản Ngày Dự Kiến Bàn Giao mới của Bên Bán. Hai Bên thống nhất rằng Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo các quy định về giao nhận Căn Hộ tại Điều 8 cũng như từ bỏ quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này và Bên Bán bàn giao đúng theo Ngày Dự Kiến Bàn Giao mới. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ phải chịu chế tài duy nhất là trả cho Bên Mua khoản lãi quá hạn trên khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ bàn giao của Bên Bán đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

- 12.3** Các chế tài nêu tại Khoản 12.1 và 12.2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu các Bên gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này dẫn đến một trong hai bên không thể thực hiện theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **13.1. Bên Bán cam kết:**

- (i) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (ii) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng các bản vẽ được các cấp có thẩm quyền phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

### **13.2. Bên Mua cam kết:**

- (i) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- (ii) Đã được Bên Bán cung cấp đầy đủ bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (iii) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Bên Mua. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- (iv) Cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

- 13.3.** Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

**13.4.** Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị 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.

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

## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- Sự kiện bất khả kháng được hiểu là những sự việc xảy ra khách quan, không lường trước được và nằm ngoài tầm kiểm soát của Các Bên trong Hợp Đồng, Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép như: Thiên tai, hoả hoạn, động đất, chiến tranh, nổi loạn, những sự thay đổi trong chính sách pháp luật của Nhà nước gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này. Mọi khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng;
- Trường hợp các Quy định, Chính sách, Chỉ thị của Cơ quan hành chính Nhà nước thay đổi;
- Khi các trường hợp bất khả kháng xảy ra gây ảnh hưởng đến việc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng thì các Bên không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Nhưng Bên gặp phải sự kiện bất khả kháng phải thông báo sớm bằng văn bản cho Bên kia biết, đồng thời phải tìm mọi biện pháp để khắc phục hoặc hạn chế hậu quả của những sự kiện bất khả kháng nêu trên xảy ra.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

Hợp Đồng sẽ được chấm dứt trong các trường hợp sau:

- (i) 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;
- (ii) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo quy định chi tiết tại Khoản 12.1.2 và khoản 12.1.3 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (iii) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo quy định chi tiết tại Khoản 12.2.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- (iv) Bên Bán bàn giao Căn hộ có chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ vượt quá  $\pm 5\%$  theo quy định chi tiết tại Điểm (i) khoản 8.9 Điều 8 của Hợp Đồng này;
- (v) Trong trường hợp một 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 **30(ba 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 này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH**

**16.1** Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch, v.v... liên quan đến Hợp Đồng này do một Bên gửi cho Bên kia sẽ phải lập thành văn bản và được gửi theo

địa chỉ liên hệ nêu tại Phần II của Hợp đồng này, trừ khi có thay đổi theo thông báo trước của Bên liên quan.

- 16.2** Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch, v.v... liên quan đến Hợp Đồng này do một Bên gửi cho Bên kia được coi là Bên kia đã nhận được nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, và trong thời gian như sau:
- (i) Vào ngày gửi nếu được giao tận tay có ký nhận của Bên Mua /Người được ủy quyền của Bên Mua (áp dụng đối với trường hợp Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc giao tận tay có ký nhận của nhân viên Phòng kinh doanh của Bên Bán (áp dụng đối với trường hợp Bên Mua gửi cho Bên Bán); hoặc
  - (ii) Vào ngày Bên gửi nhận được bằng chứng xác nhận đã chuyển fax thành công theo thông lệ trong trường hợp chuyển bằng fax; hoặc
  - (iii) Vào ngày thứ **3 (ba)** tính từ đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng chuyển phát nhanh. Trong các trường hợp này, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu, khiếu nại phát sinh hoặc thư từ giao dịch, v.v... liên quan đến Hợp đồng này sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.
- 16.3** Hai Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo 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 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 17.1** Nếu có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Hai Bên sẽ cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Thời hạn thương lượng là **60(sáu mươi)** ngày kể từ ngày một Bên nhận được yêu cầu bằng văn bản về giải quyết tranh chấp của Bên kia.
- 17.2** Trong trường hợp quá thời hạn nêu tại Khoản 17.1 Điều này mà Hai Bên vẫn không đạt được thỏa thuận về phương án giải quyết tranh chấp thì một Bên hoặc Hai Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 18.1** Hợp Đồng này do Hai Bên lập, hoàn toàn tự nguyện ký kết và có hiệu lực kể từ ngày ký. Mọi thay đổi, bổ sung Hợp Đồng sẽ được lập thành văn bản có chữ ký của cả Hai Bên và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.
- 18.2** Kèm theo Hợp Đồng này là **01(một)** bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, **01(một)** bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, **01(một)** Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, **01(một)** bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

Hợp Đồng cùng các *Phụ lục* đính kèm và các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản vào từng thời điểm sẽ tạo thành một thỏa thuận thống nhất và có giá trị ràng buộc giữa Hai Bên.

- 18.3** 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, thỏa 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.

- 18.4** Các vấn đề chưa được Hai Bên thỏa thuận tại Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật Việt Nam vào từng thời điểm.
- 18.5** Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01(một) bản, Bên Bán giữ 03(ba) bản lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**