

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

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

=====

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

Số...../HĐAP-NTM

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ 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 Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật bảo vệ người tiêu dùng;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và 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 tháng 02 năm 2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ văn bản số 1710/UBND-NC1 ngày 09/04/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận đầu tư dự án nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú tại phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên tỉnh Vĩnh Phúc;
- Căn cứ văn bản số 3423/UBND-CN3 ngày 16/05/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về việc bố trí diện tích xây dựng Căn hộ thương mại tại dự án khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú.

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

## HỢP ĐỒNG MẪU

- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số 2018/VCB-AP giữa Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương Việt Nam và Công ty TNHH An Phú về việc bảo lãnh bàn giao nhà đúng tiến độ;

- Căn cứ Văn bản số 560/SXD-PTĐT & THKT ngày 28/02/2018 của Sở xây dựng tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận Căn hộ hình thành trong tương lai của Tòa tháp B thuộc dự án nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú;

Hợp đồng mua bán Căn hộ được lập ngày ..... tháng ..... năm .....

Hai bên chúng tôi gồm:

### **BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY TNHH AN PHÚ**

- Đại diện ông/bà: ..... – Chức vụ: Giám đốc

- Mã số doanh nghiệp: 2500.293.598

- Địa chỉ liên hệ: đường Phan Chu Trinh – Phường Khai Quang – thành phố Vĩnh Yên – tỉnh Vĩnh Phúc.

- Số tài khoản: ..... tại .....

### **BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

- Ông (bà): .....

+ Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số ..... cấp ngày ...../...../..... tại .....

+ Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú: .....

+ Địa chỉ liên hệ: .....

+ Điện thoại: ..... Fax (nếu có):

- Ông (bà): .....

+ Số CMND (hộ chiếu hoặc thẻ quân nhân hoặc thẻ căn cước công dân) số ..... cấp ngày ...../...../..... tại .....

+ Hộ khẩu thường trú hoặc tạm trú: .....

+ Địa chỉ liên hệ: .....

+ Điện thoại: ..... Fax (nếu có):

- Số tài Khoản: ..... tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Định nghĩa và diễn giải**

- **“Dự án”** là dự án khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú, địa chỉ tại đường Phan Chu Trinh, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc do Công ty TNHH An Phú làm chủ đầu tư;
- **“Căn hộ”** là không gian khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt nhằm mục đích để ở thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH An Phú xây dựng với đặc điểm được mô tả tại điều 2 của hợp đồng này;
- **“Nhà chung cư”** là toàn bộ các tòa Nhà chung cư thuộc dự án nơi có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH An Phú làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả 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 quanh 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 diện tích tường chung tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;

**“Diện tích sàn xây dựng”** 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.

- **“Giá bán Căn hộ”** là khoản tiền Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận và được nêu tại điều 3 của hợp đồng này.
- **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư/Kinh phí bảo trì”** là khoản tiền tương đương với 2% giá bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế VAT, khoản tiền lãi phát sinh và các khoản thu khác (nếu có)) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật;
- **“Dịch vụ quản lý và vận hành chung cư/ dịch vụ quản lý”** là các dịch vụ quản lý, vận hành chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư vận hành bình thường;
- **“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 của Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng của Nhà chung cư;
- **“Nội quy Nhà chung cư/ Nội quy”** là các quy tắc, quy định và yêu cầu đối với

Bên Mua hay bất kỳ bên thứ ba nào phải tuân thủ và chấp hành khi sử dụng Căn hộ, hoặc ra, vào Nhà chung cư do được hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư;

- **“Ngày dự kiến bàn giao”** là ngày quy định tại điều 4 của hợp đồng này;
- **“Phí quản lý”** là khoản phí được quy định tại khoản 6, điều 3 của hợp đồng này;
- **“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 Luật đất đai;
- **“Ngày làm việc”** là ngày từ thứ hai đến thứ bảy, không phải là ngày chủ nhật, hoặc ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam;
- **“Lãi suất quá hạn”** là lãi suất được tính bằng 150% lãi suất tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn 12 tháng bằng đồng Việt Nam trả lãi cuối kỳ áp dụng cho khách hàng cá nhân do Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán;
- **Diễn giải:**

Trong hợp đồng này,

- a. Bất kỳ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong hợp đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của hợp đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;
- b. Trong trường hợp một bên có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến bên đó trong hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của bên đó theo hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới của tất cả người thuộc bên đó, bên còn lại không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc bên đó, nhưng bên còn lại có thể yêu cầu từng người thuộc bên đó thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.

## **Điều 2. Các thông tin về nhà ở mua bán**

1. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư

2. Địa chỉ nhà ở: Khu nhà ở hỗn hợp và thu nhập thấp An Phú – đường Phan Chu Trinh – phường Khai Quang – thành phố Vĩnh Yên – tỉnh Vĩnh Phúc.

3. Diện tích Căn hộ:

- Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (diện tích tim tường): .....m<sup>2</sup>

- Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy):..... m<sup>2</sup>

4. Các thông tin về phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung, phần sử dụng riêng, phần sử dụng chung: Theo phụ lục số 03 đi kèm hợp đồng này.

5. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với nhà ở: Theo phụ lục số 04, 05 đi kèm

hợp đồng này.

6. Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành):

7. Đặc điểm về đất xây dựng: Theo hồ sơ kỹ thuật đi kèm hợp đồng từng Căn hộ.

a) Thửa đất số: .....

b) Tờ bản đồ số: .....

c) Diện tích đất sử dụng chung: .....m<sup>2</sup>.

*(Có bản vẽ sơ đồ vị trí nhà ở, mặt bằng nhà ở đính kèm Hợp đồng này)*

8. Các bên đồng ý và chấp nhận rằng sẽ không cần điều chỉnh lại diện tích và giá bán Căn hộ trong trường hợp diện tích Căn hộ nêu tại điều 2 và phụ lục số 01 nằm trong giới hạn  $\pm 1\%$  (cộng hoặc trừ một phần trăm).

### **Điều 3. Giá bán, phương thức và thời hạn thanh toán**

1. Giá bán nhà ở là:..... đồng

*(Bằng chữ:.....)*.

Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là:.....m<sup>2</sup> sử dụng (x).....đồng/1m<sup>2</sup> sử dụng =.....đồng. *(Bằng chữ:.....)*

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:.....đồng. *(Bằng chữ.....)*

- Thuế giá trị gia tăng:.....đồng. *(Bằng chữ.....)*; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật;

Giá bán này không bao gồm:

- 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 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;

## HỢP ĐỒNG MẪU

- 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 quy định;
- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe;...
- Không bao gồm kinh phí bảo trì 2%.

Giá bán này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng 10% (GTGT).

2. Kinh phí bảo trì 2% giá bán Căn hộ là:.....đồng.

(*Bằng chữ*:.....).

3. Tổng giá trị hợp đồng:..... đồng

(*Bằng chữ*:.....).

4. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức *trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng*.

- Bằng tiền mặt: Nộp tại Công ty TNHH An Phú, địa chỉ: đường Phan Chu Trinh, phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Bằng chuyển khoản:

Tên tài khoản: .....

Số tài khoản: .....

Ngân hàng: .....

5. Thời hạn thực hiện thanh toán:

Thời hạn thanh toán và số tiền thanh toán được đi kèm theo phụ lục 2 hợp đồng này.

Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như fax, email, zalo, chuyển bưu điện...*) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Trong mọi trường hợp khi Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận) 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 cho Bên Mua.

6. Mức phí và nguyên tắc Điều chỉnh mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư: Phí chung cư được tính bằng

50% trung bình cộng giá tối thiểu và giá tối đa của “Giá dịch vụ của Nhà chung cư có thang máy” do UBND thành phố Hà Nội công bố tại từng thời điểm cho đến khi có công bố “phí dịch vụ của Nhà chung cư có thang máy” do UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành. Ngay khi UBND tỉnh Vĩnh Phúc ban hành “phí dịch vụ của Nhà chung cư có thang máy” thì phí chung cư sẽ áp dụng theo quy định của chính quyền sở tại.

#### **Điều 4. Thời hạn giao nhận nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao nhà ở kèm theo các trang thiết bị gắn với nhà ở đó nêu tại Điều 2 của hợp đồng này cho Bên Mua trong tháng .... năm .....(Ngày Bàn giao dự kiến) và không muộn quá 7 ngày kể từ ngày Bên Mua thanh toán đủ số tiền mua nhà theo quy định của Pháp luật.

2. Bên Bán phải gửi thông báo giao nhà cho Bên Mua bằng văn bản (thông qua fax, email, zalo, chuyên qua bưu điện,...). Việc bàn giao nhà ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai Bên.

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao nêu tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này tối đa là 01 (một) tháng (sau đây gọi tắt là “Ngày Bàn giao thực tế”). Trong trường hợp này, Bên Bán phải có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trước Ngày Bàn giao thực tế .....ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Điều kiện giao nhận Căn hộ:

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục số 04 và phụ lục số 05 Hợp đồng này;
- (b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn đến 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- (c) Bên Mua đã đóng đủ Giá bán Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp 2% (hai phần trăm) tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.

#### **Điều 5. Chất lượng công trình và Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào

từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.

3. Nội dung bảo hành Căn hộ 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 nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định. Nếu Bên Bán chậm thực hiện bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

5. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6 Điều 5 của Hợp đồng này;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận của Hợp đồng 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.

6. Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Chung cư vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về xây dựng.

7. Sau thời hạn bảo hành theo quy định của Luật Nhà ở hoặc việc hư hỏng không thuộc diện bảo hành, việc sửa chữa những hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.



**8. Chất lượng công trình**

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà chung cư Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 04, phụ lục số 05 Hợp đồng này.

9. Tiến độ xây dựng: các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- (a) Giai đoạn 1:.....
- (b) Giai đoạn 2: .....
- (c) Giai đoạn 3: .....

10. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

11. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Tòa chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống công trình hạ tầng xã hội<sup>2</sup> bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

**Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

**1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thỏa thuận nêu tại Điều 4 của Hợp đồng này;
- c) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các nghĩa vụ tài chính liên quan đến việc mua bán nhà ở theo quy định của Pháp luật;
- d) Các quyền khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật.

**2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

---

<sup>2</sup>Tùy theo hạ tầng xã hội của Dự án được phê duyệt bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## HỢP ĐỒNG MẪU

- a) Thiết kế căn hộ và thiết kế công trình tuân theo quy định về Pháp luật xây dựng;
- b) Bên Bán có trách nhiệm xây dựng nhà ở theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài nhà ở mà các Bên đã thỏa thuận; thông báo cho Bên Mua biết tiến độ xây dựng nhà ở và đảm bảo hoàn thành việc xây dựng theo đúng tiến độ đã thỏa thuận; tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra việc xây dựng nhà ở nếu có yêu cầu.
- c) Thực hiện bảo hành nhà ở cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;
- d) Bảo quản nhà ở và trang thiết bị gắn liền với nhà ở trong thời gian chưa bàn giao nhà cho Bên Mua;
- e) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- f) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng căn hộ đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật, mỹ thuật theo đúng thiết kế và tiêu chuẩn hiện hành;
- g) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Người mua thì phải làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;
- h) Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- i) Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán;
- k) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách được Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký hết hợp đồng mua bán;
- l) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao 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;
- m) 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 tòa 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

- n) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của Pháp luật;
- o) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán, thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- p) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của Pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng này;
- q) 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;
- t) Các nghĩa vụ khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật;

## **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao nhà ở theo đúng thiết kế, tiến độ và sử dụng đúng các vật liệu về nhà ở mà hai Bên đã thỏa thuận;
- b) Yêu cầu Bên Bán tiến hành các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận sở hữu đối với Căn hộ sau khi có đầy đủ giấy tờ và Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ về thuế, phí, lệ phí có liên quan;
- c) Yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này; bồi thường thiệt hại do việc giao nhà ở không đúng thời hạn, chất lượng và cam kết khác trong Hợp đồng;
- d) Sử dụng các dịch vụ hạ tầng do Công ty quản lý cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ;
- e) Được sử dụng chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của 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.
- f) 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, được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp;
- g) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các

loại thuế, phí, lệ phí liên quan

k) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

l) 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 thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 11 Điều 5 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. 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;

m) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị chung cư theo quy định của Pháp luật;

n) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của chung cư theo đúng thỏa thuận về tiến độ thanh toán Hợp đồng này;

e) Các quyền khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Trả đầy đủ tiền mua nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;

b) Nhận bàn giao nhà ở kèm theo giấy tờ về nhà ở theo đúng thỏa thuận của Hợp đồng này;

c) Nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến mua bán nhà ở cho Nhà nước theo quy định của Pháp luật. Mọi chậm trễ trong việc thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua ảnh hưởng tới việc xác lập quyền sở hữu đối với Căn hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm.

d) Thanh toán các khoản chi phí, phí dịch vụ: điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc....cho đơn vị cung cấp dịch vụ, phục vụ các nhu cầu riêng của Bên Mua;

e) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành (trông giữ tài sản, vệ sinh môi trường, bảo vệ, an ninh...) và các phí dịch vụ khác theo thỏa thuận quy định trong quá trình sử dụng Căn hộ từ thời điểm bàn giao Căn hộ;

f) Không được tự ý sửa chữa Căn hộ. Mọi công việc liên quan đến việc hoàn thiện trước khi bàn giao Căn hộ do Bên Bán thực hiện. Sau khi bàn giao Căn hộ, mọi yêu cầu sửa chữa của Bên Mua phải được Bên Bán hoặc đơn vị quản lý nhà chấp thuận bằng văn bản; đối với phần sửa chữa nhỏ thì chỉ cần thông báo cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý

chung cư;

g) Thực hiện đúng quy định tại bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này.

h) Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộ theo quy định của Pháp luật về nhà ở;

i) Các nghĩa vụ khác ghi trong hợp đồng, nội quy và theo quy định của Pháp luật;

### **Điều 8. Trách nhiệm của các Bên do vi phạm hợp đồng**

1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán vi phạm như sau:

a) Bên Bán sẽ bị phạt tính theo lãi suất quá hạn đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ ngày thứ 31 kể từ Ngày Dự kiến bàn giao theo quy định tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào Ngày Bàn giao thực tế Căn hộ.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 6 tháng, kể từ ngày phải Dự kiến bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với khoản tiền phạt là 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ cùng các thiệt hại phát sinh thực tế (nếu có) cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và:

c 1. Bị phạt bằng 8% (tám phần trăm) giá bán Căn hộ;

c 2. Bị phạt lãi suất quá hạn được tính trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm hoàn trả khoản tiền cho Bên Mua nêu trên kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp đồng. Bên Bán không phải trả lãi suất quá hạn nếu trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua không cung cấp thông tin tài khoản để Bên Bán chuyển khoản thanh toán hoặc Bên Mua không đến địa chỉ liên hệ của Bên Bán như nêu tại Hợp đồng này để làm thủ tục nhận lại tiền.

2. Các Bên thống nhất rằng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:

a) Thanh toán trễ hạn:

- Bên Mua được thanh toán trễ hạn trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán. Từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên Mua nộp tiền thì phải trả thêm tiền phạt được tính theo lãi suất quá hạn do thanh toán trễ cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng.
- Khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này.

b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do vi phạm nêu tại điểm a Khoản 2 Điều này, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua, thông báo về thời điểm chấm dứt và có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này, Bên Bán còn có quyền:

- b 1. Quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- b 2. Phạt và yêu cầu Bên Mua bồi thường do vi phạm Hợp đồng một số tiền là 2% (hai phần trăm) giá bán Căn hộ;
- b 3. Sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi suất quá hạn, khấu trừ tiền phạt, các khoản tiền thuế đã nộp cho Nhà nước mà chưa được hoàn trả, khoản bồi thường thiệt hại đã nêu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng.

c) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Mua phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán bằng 8% (tám phần trăm) giá bán Căn hộ. Và Bên Bán có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;

### **Điều 9. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho Ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải

## HỢP ĐỒNG MẪU

thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng.

2. Trong trường hợp 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 Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng khi Bên Bán chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua hoặc Bên Bán đã bàn giao Căn hộ cho Bên Mua nhưng Bên Bán/Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện như quy định tại Khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng và các điều kiện tại Điều này như sau:

- (a) Căn hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại Ngân hàng 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 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 cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- (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 các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 2 Điều 9 và Khoản 3 Điều 9 của Hợp đồng này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

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.

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.

#### **Điều 10. Cam kết của các Bên và giải quyết tranh chấp**

Hai Bên cùng cam kết thực hiện đúng các nội dung hợp đồng đã ký. Trường hợp hai Bên có tranh chấp về nội dung Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Yên, tỉnh Vĩnh Phúc giải quyết theo quy định của Pháp luật.

#### **Điều 11. Thông báo**

1. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.
2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp đồng này.
3. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp 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 này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
4. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch 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 ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh.

#### **Điều 12. Chấm dứt hợp đồng**

Hợp đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp sau:

1. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai



## **HỢP ĐỒNG MẪU**

bên sẽ thỏa thuận các Điều kiện và thời hạn chấm dứt.

2. Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này. Trong trường hợp này hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 8 của Hợp đồng này.

3. 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 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng này không bị coi là vi phạm Hợp đồng. Theo đó, các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

### **Điều 13. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và Bên Bán nhận được tiền đặt cọc từ Bên Mua.

2. Hợp đồng này được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 03 bản, Bên Mua giữ 01 bản, cùng thực hiện./.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 01**  
**MÔ TẢ CĂN HỘ**

Căn hộ số:

Tầng:

Tòa nhà A/B chung cư An Phú Residence

Diện tích sàn xây dựng Căn hộ (diện tích tim tường):

Diện tích sử dụng Căn hộ (diện tích thông thủy):

Địa chỉ: đường Phan Chu Trinh - phường Khai Quang – thành phố Vĩnh Yên – tỉnh  
Vĩnh Phúc;

(có bản vẽ mô tả cụ thể trong từng trường hợp)

**PHỤ LỤC SỐ 02<sup>3</sup>**  
**TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

Lịch thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán
1	Thời điểm ký hợp đồng mua bán	30% giá bán và thuế GTGT tương ứng (bao gồm cả số tiền đặt cọc)	
2		10% giá bán và thuế GTGT tương ứng	
3		10% giá bán và thuế GTGT tương ứng	
4		10% giá bán và thuế GTGT tương ứng	
5	Theo thông báo bàn giao Căn hộ dự kiến vào tháng .....	35% giá bán và thuế GTGT tương ứng + KPBT	
6	Theo thông báo của Bên Bán khi Căn hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.	5% giá bán và thuế GTGT tương ứng	

<sup>3</sup>Ngày thời hạn thanh toán sẽ được điền khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận các bên,

**PHỤ LỤC SỐ 03**  
**PHÂN ĐỊNH SỞ HỮU**

1. **Phần sở hữu riêng** trong Nhà chung cư bao gồm:

- a) “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó;
- b) “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là diện tích trong và ngoài Nhà chung cư, các tiện ích trong Nhà chung cư thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư, không phân bổ vào giá bán Căn hộ bao gồm: diện tích tầng 1 (ngoại trừ phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, động cơ 02 bánh), diện tích các Căn hộ chưa/không bán và diện tích.....<sup>4</sup>
- c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ thuộc “phần sở hữu riêng của Bên Mua”

2. **Phần sở hữu chung** của 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 ý 1; 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 Bên Bán;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa.

3. **Chỗ để xe và việc xác định diện tích sử dụng Căn hộ, diện tích khác trong Nhà chung cư**

3.1. **Chỗ để xe phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư** bao gồm xe ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật thì chủ đầu tư phải xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt và phải được sử dụng đúng mục đích. Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với

---

<sup>4</sup> Điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng theo phê duyệt của dự án

chỗ để xe được quy định như sau:

a) 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;

b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ sở hữu Nhà chung cư thì Người 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. 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.

3.2. Diện tích sử dụng Căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, 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.

**PHỤ LỤC SỐ 04****DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CHUNG THEO DỰ ÁN**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Vật liệu</b>
<b>1</b>	<b>Phần tường</b>	Các khu vực công cộng	Trát và sơn Dulux/BEHR hoặc tương đương
		Các phòng	Trát và sơn Dulux/BEHR hoặc tương đương
<b>2</b>	<b>Phần trần</b>	Các khu vực công cộng	Trát và sơn Dulux/BEHR hoặc tương đương. Tại 1 số vị trí có trần thạch cao.
<b>3</b>	<b>Phần cửa, vách</b>	Vách, cửa và logia	Cửa nhựa lõi thép, kính cường lực
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	Cửa nhựa lõi thép, kính cường lực
<b>4</b>	<b>Phần điện</b>	Attomat	Vanlock hoặc tương đương
		Công tắc, ổ cắm	Sino hoặc tương đương
		Dây, cáp	Sino, Trần Phú, Cadisun hoặc tương đương
<b>5</b>	<b>Phần nước</b>	Đường ống cấp nước	Tiền Phong hoặc tương đương
		Đường ống thoát nước	Tiền Phong hoặc tương đương
<b>6</b>	<b>Hoàn thiện nền</b>	Sảnh	Gạch Granite cao cấp 800x800
		Khu WC	Gạch chống trơn trượt 300x300
<b>7</b>	<b>Phần tường</b>	Khu WC	Gạch ốp cao cấp 300x600
<b>8</b>	<b>Đèn</b>	Đèn chiếu sáng	Việt Nam hoặc liên doanh
<b>9</b>	<b>Thiết bị vệ sinh</b>	Xí bệt	Inax hoặc tương đương

		Lavabo	Inax hoặc tương đương
		Sen vòi	Sen vòi cao cấp Hugo hoặc tương đương
<b>10</b>	<b>Thang máy</b>	Diện tích chung	Schindler hoặc Mitsubishi – nhập khẩu

**PHỤ LỤC SỐ 05****DANH MỤC VẬT LIỆU HOÀN THIỆN RIÊNG CHO CĂN HỘ<sup>5</sup>**

<b>TT</b>	<b>Nội dung</b>	<b>Vị trí</b>	<b>Vật liệu</b>
<b>1</b>	<b>Phần tường</b>	Khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	
		Các phòng khác trong nhà trừ bếp và WC	
<b>2</b>	<b>Phần trần</b>	Các khu vực logia và ban công trong phần diện tích riêng	
		Các phòng trừ phòng khách và phòng ăn	
<b>3</b>	<b>Phần cửa, vách</b>	Cửa ra vào	
		Vách và cửa logia	
		Cửa sổ lùa hoặc chớp lật	
		Cửa ra vào các phòng trong Căn hộ	
<b>4</b>	<b>Phần điện</b>	Attomat	
		Công tắc, ổ cắm	
		Dây, cáp	

<sup>5</sup> Nguyên vật liệu sẽ được điền khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của các bên, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với Phụ lục số 05 thì phải có sự đồng ý của Bên Mua

**HỢP ĐỒNG MẪU**

<b>5</b>	<b>Phần nước</b>	Đường ống cấp nước	
		Đường ống thoát nước	
<b>6</b>	<b>Hoàn thiện nền</b>	Phòng khách và phòng ăn, ban công	
		Phòng ngủ	
		Khu WC	
<b>7</b>	<b>Phần tường</b>	Khu WC	
<b>8</b>	<b>Đèn</b>	Đèn chiếu sáng	
<b>9</b>	<b>Thiết bị vệ sinh</b>	Xí bệt	
		Lavabo	
		Sen vòi	
		Bình nóng lạnh	



## **PHỤ LỤC SỐ 06**

### **NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

#### **Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào Nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng Căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước Pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: *do chủ đầu tư; Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.*

#### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư**

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và Pháp luật có liên quan như sau:
  1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

2. Gây thắm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của Pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư.

3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.

4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật.

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.

8. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà chung cư do hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư**

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.

2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.

3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của Pháp luật về nhà ở.

5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
6. Các quy định khác: *do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư (nếu có).*

**Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp Căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 7 giờ sáng tới 17 giờ chiều từ thứ 2 đến thứ 7 để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư.
6. Các quy định khác: *do hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.*

**Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

**Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của Pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của Pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.