

# HỢP ĐỒNG MẪU

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Hợp đồng số :...../HĐMB-...../.....

Căn hộ số :.....

Dự án : Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng  
(Tên thương mại: Saigon Skyview)

Ngày ký Hợp đồng:...../...../.....

## CĂN CỨ KẾT LẬP HỢP ĐỒNG

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 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 30/12/2015 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 30/12/2015 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 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 380109 vào sổ cấp GCN: CT 15866
- Quyết định số 2203/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Khu Thương mại dịch vụ – căn hộ Bình Đăng, phường 6 quận 8 do Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng Thương mại Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư;
- Giấy phép xây dựng số 22/GPXD ngày 30/01/2018 của Sở Xây dựng TP.HCM
- Văn bản số ..... ngày.... tháng .... năm .... của Sở Xây dựng TP.HCM về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Hợp đồng bảo lãnh số ..... ngày.....tháng.....năm..... ký kết giữa .....
- Căn cứ nhu cầu mua bán căn hộ giữa Bên Mua và Bên Bán.

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../HĐMB-...../.....**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ** này được lập vào ngày ... tháng ..... năm ..... giữa Bên Bán và Bên Mua:

**1. BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐỊA ỐC SÀI GÒN 5**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301260770 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp ngày 01/9/2016
- Trụ sở chính : 2A Lý Thường Kiệt, phường 12, quận 5, TP. HCM
- Điện thoại : 028. 39 570 711 Fax: 028. 39 570 712
- Số tài khoản : 999998779999
- Tại Ngân Hàng : Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Tp.Hồ Chí Minh.
- Đại diện bởi : Ông Đặng Anh Tú Chức vụ: Tổng Giám đốc

**2. BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

- Ông/Bà: .....Sinh ngày.....
- CMND/Hộ chiếu số: .....Cấp ngày: .....tại.....
- Hộ khẩu thường trú: .....
- Nơi ở hiện tại: .....
- Điện thoại:..... Email.....

Và

- Ông/Bà: .....Sinh ngày: .....
- CMND/Hộ chiếu số: .....Cấp ngày: ..... tại .....
- Hộ khẩu thường trú: .....
- Nơi ở hiện tại: .....
- Điện thoại:.....Email .....

*(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi chung là “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên” tùy ngữ cảnh).*

Bên Bán và Bên Mua cùng thoả thuận ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) này với các nội dung sau đây:

## **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

- 1.1 “**Căn hộ**” là căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này.
- 1.2 “**Cao ốc**” là toàn bộ khối Nhà Chung cư có Căn hộ mua bán thuộc Dự án Khu Thương mại Dịch vụ Căn hộ Bình Đăng (tên thương mại là “*Saigon Skyview*”) do Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc Sài Gòn 5 làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có).
- 1.3 “**Hợp đồng**” là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
- 1.4 “**Giá bán Căn hộ**” là số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này.
- 1.5 “**Bảo hành Căn hộ**” 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.
- 1.6 “**Diện tích sử dụng Căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính diện tích tường bao Căn hộ, 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.
- 1.7 “**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 Điều 1.6 Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này.
- 1.9 “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong Cao ốc nhưng Bên Bán chưa bán hoặc 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.

- 1.10 “**Phần sở hữu chung trong Cao ốc**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Cao ốc theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
- 1.11 “**Nội quy Cao ốc**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Cao ốc được đính kèm theo 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 Căn hộ.
- 1.12 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc**” là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) 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 Cao ốc.
- 1.13 “**Dịch vụ quản lý vận hành Cao ốc**” là các dịch vụ quản lý vận hành Cao ốc, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Cao ốc hoạt động bình thường.
- 1.14 “**Bảo trì Cao ốc**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất phần diện tích và thiết bị xây dựng, công nghệ thuộc sở hữu chung gắn với Cao ốc đó nhằm duy trì chất lượng Cao ốc.
- 1.15 “**Doanh nghiệp quản lý vận hành Cao ốc**” là đơn vị đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Cao ốc sau khi Cao ốc được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.16 “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các 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.
- 1.17 “**Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất**” 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 Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.18 “**Phí quản lý**” là khoản phí để phục vụ cho hoạt động quản lý, vận hành Cao ốc được quy định như nêu tại khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này. Mức phí này được dự kiến là: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)/m<sup>2</sup>/ tháng- chưa bao gồm thuế VAT và được tính trên Diện tích sử dụng Căn hộ.
- 1.19 “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày mà Bên Bán dự kiến sẽ bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào tháng...../.....

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này với chi tiết và đặc điểm Căn Hộ như sau:

### **2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:**

- a) Thông tin chi tiết Căn hộ: được mô tả tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

- b) Diện tích sử dụng Căn hộ: được xác định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này. Diện tích sử dụng Căn hộ là căn cứ để tính tiền mua bán Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- (i). Hai Bên nhất trí rằng, Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm b) khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi **2%** (*hai phần trăm*) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá **2%** (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng Căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục 02 Hợp đồng này;
- (ii). Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng này. Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ về việc điều chỉnh Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.
- c) Diện tích sàn xây dựng: Được xác định tại Phụ lục 01 đính kèm.
- d) Mục đích sử dụng Căn hộ: Được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm.
- e) Thời hạn sử dụng căn hộ: Lâu dài.
- f) Năm hoàn thành (dự kiến hoàn thành): 2020.
- g) Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ được mô tả tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Cao ốc có Căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

- a) Thửa đất số: 49, Tờ bản đồ số: 60, 63, BĐDC phường 6, quận 8 (Theo tài liệu năm 2002).
- b) Địa chỉ : phường 6, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh
- c) Diện tích đất: 4606,5 m<sup>2</sup>.
- d) Hình thức sử dụng: riêng: 4.606,5 m<sup>2</sup>, chung: không m<sup>2</sup>
- e) Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (Xây dựng chung cư kết hợp thương mại)
- f) Thời hạn sử dụng: lâu dài
- g) Nguồn gốc: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

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

3.1 Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

- (a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01 m<sup>2</sup> (x) Diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này và 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 quyền sở hữu cho Bên Mua. Các khoản thuế, phí, 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;
  - Phí quản lý vận hành Cao ốc hàng tháng;
  - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ;
  - Các chi phí, khoản thuế, lệ phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn Hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.
- (b) 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 Cao ốc và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ của Bên Bán như được nêu tại phần đầu Hợp Đồng hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin nêu tại phần đầu của Hợp đồng này hoặc Ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

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

3.3 Thời hạn thanh toán:

- (a). Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này;
- (b). Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này sẽ được thực hiện thanh toán cùng với đợt thanh toán lúc nhận bàn giao căn hộ được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này;

- (c). Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Cao ốc: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán và được Bên Mua thanh toán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm (theo lãi suất không kỳ hạn) mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý 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 pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Kinh Phí Bảo Trì chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở Hữu Chung Cao ốc, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà và các mục đích khác;

#### 3.4 Xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thanh toán:

Khi Bên Mua thực hiện xong toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán theo khoản 3.2 Điều 3 Hợp Đồng này, Bên Bán có nghĩa vụ phát hành văn bản xác nhận Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, khi đến thời điểm xác nhận Bên Mua vẫn chậm hoặc chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán, bao gồm việc Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán; hoặc Bên Mua chưa thanh toán tiền lãi, tiền phạt, bồi thường vi phạm do vi phạm Hợp Đồng hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua đã khắc phục xong các sự kiện nêu trên thì Bên Bán có nghĩa vụ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua.

Để tránh hiểu nhầm, việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua có thể được các bên tự xác định theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng.

### **Điều 4. Chất lượng Căn hộ**

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Cao ốc và Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.

4.2 Tiến độ xây dựng cơ bản (dự kiến): Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận dưới đây:

- (a) Giai đoạn 1: Xây dựng xong phần móng thời điểm dự kiến tháng 01/2019
- (b) Giai đoạn 2: Xây dựng xong phần thô tầng 10 thời điểm dự kiến tháng 6/2019
- (c) Giai đoạn 3: Xây dựng xong phần thân thời điểm dự kiến tháng 10/2019
- (d) Giai đoạn 4: Hoàn thành công trình bàn giao đưa vào sử dụng dự kiến tháng 4/2020



- 4.3 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 Cao ốc 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.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Cao ốc theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực 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, thang máy, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, hệ thống hạ tầng xã hội...<sup>1</sup> theo thiết kế đã được phê duyệt Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng và được tính lãi (trên giá chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì) trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ cho đến khi Bên Mua trả đủ tiền và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán tiền quy định trong Hợp đồng này. Bên Bán có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn của mình theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các Phụ lục, Biên bản thanh lý đính kèm do hai bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Cao ốc có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với Phụ lục 01 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Thực hiện các công việc thuộc quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Cao ốc trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Cao ốc; ban hành Nội quy Cao ốc; thành lập Ban quản lý trong trường hợp Bên Bán có đủ điều kiện để cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Cao ốc theo quy định pháp luật hoặc thuê đơn vị đủ điều kiện vận hành Cao ốc kể từ khi đưa Cao ốc vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập;
- f) Được treo biển tên của Cao ốc, tại tầng thượng, mặt ngoài Cao ốc với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung;

---

<sup>1</sup> Nội dung cụ thể được điền khi ký kết Hợp đồng mua bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt

- g) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
- h) Được toàn quyền sở hữu đối với căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao căn hộ cho Bên Mua;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- j) Được quyền 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;
- k) Được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- l) Được phép tiếp cận Căn Hộ vì mục đích xây dựng, bảo hành, bảo trì và/hoặc mục đích kiểm tra việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng gây ảnh hưởng tới việc sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng của bên thứ ba, kể cả sau khi Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, với điều kiện Bên Bán thông báo cho Bên Mua biết trước một (01) ngày (trừ trường hợp phải xử lý khẩn cấp các sự cố ảnh hưởng đến các căn hộ khác hoặc Phần Sở Hữu Chung như hỏa hoạn, tràn nước, thấm nước...thì Bên Bán có quyền tiếp cận, ra vào Căn Hộ một cách hợp lý và phù hợp mà không cần thông báo trước cho Bên Mua);
- m) Bố trí chỗ để xe ô tô, xe máy theo đúng thiết kế của dự án đã được phê duyệt, phù hợp quy định của pháp luật và thu phí gửi xe theo quy định của Chủ Đầu Tư miễn là mức phí trông giữ xe không vượt quá mức trần do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quy định;
- n) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp quy định của pháp luật;
- o) Thực hiện các quyền được quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này.

## **5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Cao ốc và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này bao gồm 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 cao ốc có căn hộ mua bán (Phụ lục 03) đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng hoàn chỉnh Cao ốc và cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

- c) Xây dựng căn hộ theo đúng thiết kế và theo danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài căn hộ 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 căn hộ nếu có yêu cầu;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Cao ốc theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn hộ đã bán trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Bên Mua, thực hiện bảo hành Căn hộ và Cao ốc theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- h) 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;
- i) Trong thời hạn 50 (Năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu 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 quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua;  
Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng sau khi Bên bán đã nộp đầy đủ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;  
Trong thời hạn 30 (ba mươi) 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 đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua. Nếu Bên Mua không thanh toán các nghĩa vụ tài chính quy định tại Hợp Đồng theo đúng thời hạn quy định thì Bên Mua sẽ bị tính tiền phạt quá hạn thanh toán là 0,03%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
- j) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Cao ốc; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Cao ốc khi Cao ốc chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp quyền mua Căn hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng. Kể từ khi Bên Mua ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng, mọi vấn đề phát sinh liên quan đến vấn đề vay, Bên Mua và ngân hàng sẽ tự giải quyết trên cơ sở hồ sơ đã được ngân hàng phê duyệt và hợp đồng

tín dụng đã ký kết, mọi vấn đề phát sinh mới giữa Bên Mua và ngân hàng, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm, trừ trường hợp do lỗi của Bên bán;

- l) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;
- m) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- n) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua khi ký kết hợp đồng;
- o) Có trách nhiệm 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 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- p) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này.
- q) 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 theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- r) Nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc theo quy định của pháp luật đối với Phần 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 Cao ốc theo Điểm c Khoản 3.3 Điều 3 Hợp Đồng này;

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng (có trả phí) các chỗ để xe động cơ hai, ba bánh (02 xe/căn hộ) và các loại xe khác trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà theo thiết kế của Dự Án đã được phê duyệt, theo quy định của pháp luật và Nội Quy Cao ốc. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô của Nhà Chung Cư sẽ được thực hiện trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- e) Nhận Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu sau khi đã thanh toán đủ 100% các khoản phải thanh toán theo Hợp Đồng này, bao gồm các khoản: Giá Bán Căn Hộ, Thuế giá trị gia tăng (GTGT) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch, tiền phạt và bồi thường do chậm thanh toán (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) 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 4.4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 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;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị theo quy định của pháp luật;
- i) 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;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Cao ốc đúng theo quy định của pháp luật đối với Phần 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 Cao ốc theo Điểm c Khoản 3.3 Điều 3 Hợp Đồng;
- k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;
- l) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
- m) Thực hiện các quyền được quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này.
- n) Yêu cầu Bên Bán bảo hành bảo hành Căn hộ theo quy định tại điều 9 của Hợp đồng này.

## **6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các khoản phí khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy Cao ốc và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội quy Cao ốc;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe,...và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành Cao ốc và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội quy Cao ốc đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Cao ốc;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm cả các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua, theo quy định của Hợp đồng này mà không được trì hoãn vì bất kỳ lý do gì, trừ trường hợp bất khả kháng;
- l) 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;
- m) 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;
- n) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng mua Căn hộ này;
- o) 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;
- p) 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 thực hiện các quyền/ hoạt động này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;

- q) 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 phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung;
- r) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- s) Nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua như: CMND, hộ khẩu v.v...và Giấy ủy quyền thể hiện nội dung ủy quyền cho Bên Bán thay mặt liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nộp hồ sơ, bổ sung hồ sơ, nộp lại hồ sơ (nếu có), nhận kết quả hồ sơ, kê khai và thực hiện nghĩa vụ tài chính (nếu có) liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, lập và ký tên những giấy tờ có liên quan đến việc đề nghị cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- t) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm Ngày bàn giao Căn Hộ; không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, trang thiết bị chung của Tòa Nhà và/hoặc kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ nếu không được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản;
- u) Trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa lớn bên trong Căn Hộ (làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và thiết kế của Căn Hộ, kết cấu chính của Tòa Nhà), Bên Mua phải có đơn đề nghị bằng văn bản kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà ít nhất là mười lăm (15) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà xem xét quyết định và có ý kiến phản hồi cho Bên mua chậm nhất là 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên mua gửi văn bản đề nghị sửa chữa. Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải có sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Tòa Nhà và phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy Cao ốc và quy định của Bên Bán tại từng thời điểm. Trường hợp sửa chữa nhỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu, công năng sử dụng của toàn nhà Bên mua thông báo trước 05 (năm) ngày cho Bên bán hoặc Ban quản trị tòa nhà;
- v) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- w) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.

## **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp**

- 7.1 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.
- 7.2 Bên Mua 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 quyền sở hữu theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Mua.
- Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

- 8.1 Hai bên cùng thống nhất việc bàn giao Căn Hộ như sau:
- Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào Ngày bàn giao dự kiến theo quy định tại khoản 1.19 Điều 1 Hợp đồng này và có thể được điều chỉnh theo thông báo của Bên Bán nhưng không sớm hơn hoặc muộn hơn quá 90 (chín mươi) ngày (“Ngày Bàn Giao Căn Hộ”). Thông báo này được xem là văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao trong giới hạn 90 (chín mươi) ngày tính từ Ngày bàn giao dự kiến.
  - Với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo đúng tiến độ quy định tại Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán tiền mua căn hộ, trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ ít nhất 15 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Căn Hộ và thanh toán để nhận bàn giao Căn Hộ (“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”). Sau khi Bên Mua thanh toán cho Bên Bán đúng theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Hai Bên sẽ tiến hành bàn giao Căn Hộ. Vào ngày tiếp nhận Căn Hộ nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua và Bên Bán thống nhất sẽ ký kết một biên bản bàn giao Căn Hộ (“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”) trong trường hợp Căn hộ đủ điều kiện bàn giao như quy định tại Điều khoản 8.2 Điều 8 Hợp đồng này.
- 8.2 Điều kiện giao nhận Căn hộ:
- 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 01 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (d) khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này;
  - Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 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 hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo quy định cụ thể tại khoản 4.4 Điều 4 Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Bán có nghĩa vụ hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Cao ốc đó;
  - Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền bao gồm: (i) đợt thanh toán theo Thông báo bàn giao quy định tại Phụ lục 02, (ii) các khoản tiền đến hạn phải thanh toán kèm theo lãi phạt, bồi thường vi phạm Hợp đồng (nếu có), (iv) Phí



quản lý 03 (ba) tháng đầu tiên tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán và (v) 100% kinh phí Bảo Trì phần sở hữu chung nhà chung cư.

- 8.3 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu căn hộ đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ Ngày mà Bên Bán ấn định Bàn giao căn hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm (g) khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này, khi đó Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
- 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 hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại khoản 8.3 Điều 8. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.
- 8.5 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 và Phụ lục số 01 Danh mục vật tư của Hợp đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục nhưng phải nêu rõ lý do từ chối phù hợp với các quy định tại Hợp đồng này bằng văn bản.
- 8.6 Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này (trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc sửa chữa căn hộ thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên bán).

## **Điều 9. Bảo hành Căn hộ**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Cao Ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 9.3 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. 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.
- 9.4 Bên Mua phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Trong trường hợp Bên Mua không cố gắng hết sức để giảm thiểu thiệt hại (bao gồm cả việc không báo cáo kịp thời bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất là 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện bảo hành), Bên Mua sẽ phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa, thay thế, khắc phục các lỗi, hoặc thiệt hại, tùy thuộc vào mức độ lỗi của Bên Mua.
- 9.6 Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa cao ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.7 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 9.5 Điều 9 của Hợp đồng này;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.2 Điều 9 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.
- 9.8 Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản lý và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản lý hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban quản lý và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản lý hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong căn hộ thì Bên Bán/Ban Quản lý và công ty do Ban quản lý hoặc Bên Bán chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.
- 9.9 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.5 Điều 9 Hợp đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Cao ốc 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 thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu 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.
- 10.2 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp Đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng. Hai 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 10.2 Điều 10 của Hợp đồng và các điều kiện tại Điều này như sau:
- a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước 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, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại 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 phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này, tuân thủ Nội Quy Cao ốc, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm;
- e) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng của Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng.

10.3 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 Điều 10 và khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán 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 Nội quy Cao ốc đính kèm theo Hợp đồng này.

Trong mọi trường hợp, Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được coi là đã chấp nhận việc chuyển nhượng tiếp nhận mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng và Nội quy Cao ốc.

10.4 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.

10.5 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 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong Cao ốc**

11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sử dụng Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ, nếu có) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ, có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với các phần diện tích thiết bị thuộc sở hữu chung trong Cao ốc như quy định tại khoản 11.3 Điều 11 Hợp đồng này.

11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán gồm:

- a) Các căn hộ thuộc cao ốc mà Bên Bán chưa/không bán;
- b) Tầng hầm 1 và hầm 2 (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này);

- c) Tầng trệt: toàn bộ phần diện tích tầng trệt (tầng 1) trừ đi phần diện tích của phòng sinh hoạt cộng đồng, hành lang, thang máy;
- d) Toàn bộ phần diện tích khuôn viên bể bơi, các tiện ích phục vụ bể bơi, các lối ra vào bể bơi, các thiết bị bể bơi, nhà nghỉ có mái che,...;
- e) Phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này;
- f) Khối thương mại dịch vụ, văn phòng. Toàn bộ diện tích để xe phục vụ cho khối Thương mại dịch vụ, văn phòng.

11.3 Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Cao ốc, bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Cao ốc ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này;
- 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, ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, nhà sinh hoạt cộng đồng và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
- c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng được phê duyệt.

11.4 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư.

11.5 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của tòa nhà đảm bảo ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe cho công cộng.

11.6 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Cao ốc như sau:

- a) Phí quản lý nêu tại khoản 1.18 Điều 1 của Hợp đồng này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm và không cao hơn mức trần do Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các chi phí quản lý và vận hành 03 (ba) tháng đầu tiên vào Tài khoản Chi phí quản lý và vận hành của Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế. Từ tháng thứ 04 (bốn) trở đi, phí quản lý vận hành Cao ốc được thu theo tháng;
- b) Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Cao ốc trước khi thành lập Ban quản trị Cao ốc bao gồm: Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư; Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- c) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi Bên.

#### 11.7 Chỗ để xe và mức phí trông giữ xe:

Chỗ để xe:

Các Bên thỏa thuận và thống nhất rằng:

(i) Chỗ để xe máy, xe đạp dành riêng cho cư dân trong các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và được bố trí theo thiết kế đã được phê duyệt;

(ii) Chỗ để xe máy, xe đạp dành cho khách (không phải là cư dân thuộc Cao ốc) sẽ được bố trí theo thiết kế đã được phê duyệt và được Bên Bán xác định cụ thể tại từng thời điểm;

(iii) Chỗ để xe ô tô tại tầng hầm được bố trí theo thiết kế đã được phê duyệt và được Bên Bán xác định cụ thể tại từng thời điểm. Chỗ để xe ô tô bao gồm chỗ để xe ô tô dành cho cư dân các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà và chỗ để xe ô tô dành cho khách (không phải là cư dân thuộc Tòa Nhà) thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;

Bên Mua, tùy theo thực trạng số lượng/vị trí chỗ để xe thực tế của khu vực để xe ô tô dành cho cư dân các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà vào mỗi thời điểm, được đỗ xe tại khu vực để xe ô tô của cư dân các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà và trả phí gửi xe theo quy định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc Tòa Nhà trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Mức phí trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp: Theo quy định của Bên Bán tại thời điểm

bàn giao căn hộ trên cơ sở giá thị trường tại thời điểm, nhưng không cao hơn mức giá trần quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh (nếu có). Bên Mua thanh toán theo hàng tháng và trong vòng năm (05) ngày đầu của mỗi tháng.

- 11.8 Phí dịch vụ sử dụng bể bơi (nếu có) và các dịch vụ tiện ích khác: Theo quy định của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ tại từng thời điểm phù hợp quy định pháp luật (nếu có) và chỉ thu theo nhu cầu sử dụng thực tế của cư dân.

## **Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán vi phạm như sau:

- a) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán hoặc đã khắc phục toàn bộ các vi phạm như quy định tại Hợp đồng, Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,03% (*không phải không ba phần trăm*) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) cho khoảng thời gian chậm bàn giao Căn hộ tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Khoản 8.1 Điều 8 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 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 tương đương 30% (*ba mươi phần trăm*) Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) và khoản tiền phạt chậm bàn giao theo điểm a khoản 12.1 Điều 12 tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày bàn giao dự kiến đến ngày chấm dứt hợp đồng cho Bên Mua trong vòng 30 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 Điều này của Hợp đồng, Bên Bán sẽ phải gửi thông báo cho Bên Mua bằng văn bản, trong đó xác định thời gian chấm dứt, thời điểm hoàn trả tiền phù hợp với quy định tại điều này. Đối với trường hợp này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và:
  - i. Bị phạt bằng 30% (*ba mươi phần trăm*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì); Bên Bán có trách nhiệm thanh toán khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán và tiền phạt cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc chấm dứt Hợp đồng;
  - ii. Bị phạt bằng 0,03% (*không phải không ba phần trăm*) trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm thanh toán khoản tiền nêu trên so với thời điểm hoàn trả

tiền được ghi trong thông báo chấm dứt. Bên Bán không phải chịu phạt trễ hạn theo quy định tại Điểm này nếu quá thời hạn 05 ngày kể từ thời điểm hoàn trả tiền được ghi trong thông báo chấm dứt Hợp đồng mà Bên Mua không đến thực hiện việc nhận tiền.

12.2 Hai 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 07 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán:

Từ ngày thứ 08 trở đi, nếu Bên mua vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên Mua nộp tiền của mỗi đợt thì phải trả thêm tiền lãi phạt do thanh toán trễ hạn với lãi suất là 0,03% (*không phải không ba phần trăm*) cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực hiện nghĩa vụ 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 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi ngày) ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng. Lúc này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt 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 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này.

b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua vi phạm nêu tại điểm (a) khoản 12.2 Điều 12, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm (a) khoản 12.2 Điều 12, Bên Bán còn có quyền:

- i. Quyết định bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- ii. Phạt và yêu cầu Bên Mua bồi thường do vi phạm Hợp đồng một số tiền tương đương 30% (*ba mươi phần trăm*) Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì);
- iii. Sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn theo điểm a khoản 12.2 Điều 12, khấu trừ tiền phạt, khoản bồi thường thiệt hại theo mục ii điểm b khoản 12.2 Điều 12 đã nêu trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên bán thông báo cho Bên mua về việc chấm dứt hợp đồng

### **Điều 13. Cam kết của Hai Bên**

13.1 Bên Bán cam kết:



- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu hợp pháp 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;
- b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

### 13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng 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;
- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. 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;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Mua;
- e) Thanh toán cho Bên Bán Tổng Giá bán căn hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và các khoản thanh toán khác đầy đủ và đúng hạn theo quy định của Hợp Đồng này;
- f) Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, đối tượng được phép cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ mua; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng này;
- g) Đảm bảo Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với mọi vấn đề phát sinh trong trường hợp Bên Mua vi phạm các cam kết, nghĩa vụ, trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên bán.

13.3 Việc ký kết Hợp đồng này giữa các 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 rằng các Điều,

khoản, điếm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

- 14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng: Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải cấp cứu tại cơ sở y tế hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
- 14.3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

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

- 15.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện, hệ quả và thời hạn chấm dứt.
- 15.2 Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 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 12 của Hợp đồng này.
- 15.3 Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại. Theo đó, hai Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

#### **Điều 16. Thông báo**

- 16.1 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.

- 16.2 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.
- 16.3 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.
- 16.4 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; hoặc
  - d) Vào thời điểm Bên nhận gửi thông báo xác nhận đã nhận được nội dung gửi bằng thư điện tử.

#### **Điều 17. Các điều khoản khác**

- 17.1 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Cao ốc. Nội quy Cao ốc có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư.
- 17.2 Tất cả các quyền và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
- 17.3 Các 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 các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh phù hợp với các điều khoản mà hai bên đã thỏa thuận.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày phát

sinh tranh chấp hai Bên không thương lượng được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

### **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

- 19.1 Hợp Đồng này được soạn thảo, giải thích, dẫn chiếu và điều chỉnh bởi và theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tất cả những vấn đề liên quan mà không được quy định trong Hợp Đồng này thì sẽ áp dụng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 19.2 Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này.
- 19.3 Kèm theo Hợp đồng này là 01(một) bản Nội quy Cao ốc, Phụ lục 01, Phụ lục 02 và Phụ lục 03. Tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này.
- 19.4 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.
- 19.5 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.6 Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu cho Bên Mua.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**