

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

-----

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

**Dự án (tên thương mại là .....)**

**Số: \_\_\_\_\_/HĐMB-2019**

**giữa**

**CÔNG TY .....**

**với tư cách Bên Bán**

**và**

**Ông/ Bà: \_\_\_\_\_**

**với tư cách Bên Mua**

**Căn Hộ số: \_\_\_\_\_ Tầng \_\_\_\_\_**

**Ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm 20 \_\_\_\_**

**Căn cứ:** \_\_\_\_\_

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

- Bộ luật Dân sự ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17/11/2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- 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 quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng;
- Công văn số 3146/SQHKT-QHKTT ngày 07/9/2015 của Sở Quy hoạch Kiến trúc về chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng – phương án kiến trúc công trình xây dựng cao ốc văn phòng, căn hộ kết hợp thương mại – dịch vụ tại số 152 Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh;
- Căn cứ Quyết định số 4285/QĐ-UBND ngày 09/9/2011 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về thuận cho Công ty Cổ phần đầu tư Hạ tầng kỹ thuật thành phố sử dụng đất tại số 152 đường Điện Biên Phủ, phường 25, quận Bình Thạnh để đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng;
- Căn cứ Thông báo của Sở Xây dựng TPHCM số..... ngày..... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh Ngân hàng ....
- Giấy phép xây dựng số 212/GPXD ngày 12 tháng 10 năm 2017;
- Các văn bản pháp lý liên quan khác;
- Thỏa thuận giữa Hai Bên.

Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này (“**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày [●] tháng [●] năm [●] bởi và giữa:

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

**CÔNG TY** .....

Địa chỉ : .....

Mã số doanh nghiệp : .....

Đại diện bởi : .....

Chức vụ : .....

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

**CÔNG TY** .....

Địa chỉ : .....  
Mã số doanh nghiệp : .....  
Đại diện bởi : .....  
Chức vụ : .....

Hoặc

**ÔNG/ BÀ** .....

Số CMND/ CCCD/ Hộ chiếu : .....  
Địa chỉ : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”.

*(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. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. 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 (sau đây gọi tắt là “**Người Được Ủy Quyền**”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản đó đều phải được từng người ký đầy đủ).*

Các Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện được quy định sau đây:

**ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục, tài liệu liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Ban Quản Trị**” là Ban quản trị Nhà Chung Cư được Hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư .
- 1.2 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này tại Phụ Lục 06 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.3 “**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 các hạng mục đó bị hư hỏng, khiếm khuyết

hoặc không thể sử dụng trong các điều kiện bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- 1.4 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư.
- 1.5 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.6 “**Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng**” là Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được mô tả tại Phụ lục số 01 đính kèm Hợp Đồng.
- 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 “**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 phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao 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 được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
- 1.9 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý và vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- 1.10 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức nào có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 Luật Nhà ở được lựa chọn bởi (i) Bên Bán trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập hoặc (ii) Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập để ký kết hợp đồng để quản lý, vận hành và duy trì Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.11 “**Dự Án**” là dự án [Khởi căn hộ thuộc cụm công trình Cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, nhà ở tại số 152 đường Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, TPHCM].
- 1.12 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.13 “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- 1.14 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là Hội nghị có sự tham gia của các Chủ sở hữu Nhà chung cư (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người khác tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội quy và quy định của pháp luật.

- 1.15 “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu có.
- 1.16 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp trên phần diện tích thuộc sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư.
- 1.17 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.3.
- 1.18 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ Khu Căn Hộ nơi có Căn Hộ do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư, bao gồm (i) các Căn Hộ, (ii) diện tích kinh doanh, thương mại, (iii) các công trình tiện ích chung của Khu Căn Hộ, và (iv) phần khuôn viên được xây dựng tại mặt bằng Dự Án.
- 1.19 “**Phần Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật.
- 1.20 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, hoặc Bên Bán chưa bán hoặc chưa khai thác, và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.21 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.1 Hợp Đồng này.
- 1.22 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác**” là phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật trong Nhà Chung Cư như được nêu tại Điều 11.4 Hợp đồng này.
- 1.23 “**Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật Nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 Hợp đồng này.
- 1.24 “**Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là khoản phí được thu để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư như được quy định cụ thể tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này. Tính từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Căn Hộ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được tính là:.....đồng/m<sup>2</sup>/ tháng (chưa bao gồm thuế VAT và được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (nếu áp dụng) nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này).
- Dựa trên nguyên tắc xác định chi phí là tính đúng, tính đủ các khoản chi, và không lợi nhuận để quản lý vận hành tòa nhà, mức phí này có thể điều chỉnh tăng/giảm dựa trên hợp đồng thoả thuận giữa Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Bên Bán trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị nhưng không vượt quá mức quy định của cơ quan có thẩm quyền và ký kết hợp đồng cung cấp dịch vụ giữa Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và Ban Quản Trị.
- 1.25 “**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 đề 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.

1.26 “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Công ty .....

## **ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ**

Tùy thuộc vào các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, Bên Bán đồng ý bán Căn Hộ và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ trong Nhà Chung Cư với các đặc điểm và chi tiết kỹ thuật cụ thể được nêu dưới đây:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

(a) Mô tả Căn Hộ:

Căn hộ số	:	[●]
Địa chỉ Căn Hộ	:	[●]
Lô	:	[●]
Tầng	:	[●]
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ	:	[●] m <sup>2</sup>
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ	:	[●] m <sup>2</sup>
Loại / Tiêu chuẩn căn hộ	:	[●]

Các vật tư và thiết bị của Căn Hộ được mô tả chi tiết trong Phụ Lục 01 của Hợp đồng.

Để tránh nhầm lẫn, địa chỉ Căn Hộ có thể thay đổi tại từng thời điểm phụ thuộc vào quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế.

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này và là một trong các căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Mục (a) như trên chỉ là tạm tính và có thể tăng hoặc giảm theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

Nếu diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Các Bên nhất trí rằng Các Bên sẽ điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích đo đạc thực tế (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”) như sau:

- Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch không quá  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này thì Các Bên không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ.
- Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy

định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ ký phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và đơn giá của quy định tại Điều 3.1(a). Phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Giá Bán Căn Hộ tính theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này ("**Giá Bán Căn Hộ Chênh Lệch**") sẽ được thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 (c) của Hợp đồng này.

Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

- (c) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
- (d) Thời gian dự kiến hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ: [●].
- (e) Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ: như được quy định tại Điều 8.3.

#### 2.1 Đặc điểm về khu đất xây dựng Nhà Chung Cư:

- (a) Thửa đất số: [●] tại [●].
- (b) Tờ bản đồ số: [●] do cơ quan [●] lập.
- (c) Tổng diện tích sàn xây dựng: [●] m<sup>2</sup>;
- (d) Tổng diện tích sử dụng đất: [●] m<sup>2</sup>, trong đó:
  - Sử dụng riêng: [●] m<sup>2</sup>
  - Sử dụng chung (nếu có): [●] m<sup>2</sup>
- (e) Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc được thuê): [●].

#### 2.2 Thông báo của Sở Xây dựng TPHCM số..... ngày..... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

#### 3.1 Để mua và sở hữu Căn Hộ, Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ được tính như sau

- (a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ , cụ thể là: [●] m<sup>2</sup> (x) [●] đồng/1m<sup>2</sup> = [●] đồng (*bằng chữ: [●] đồng*).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (GTGT) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là [●] Đồng (*Bằng chữ [●] Đồng*) ("**Giá Bán**");

- (ii) Thuế GTGT: [●] Đồng (*Bằng chữ [●] Đồng*); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà Nước theo quy định của pháp luật. Thuế giá trị gia tăng này có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán là: [●] Đồng (*Bằng chữ [●] Đồng*).
- (b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Điều 3.1 nêu trên không bao gồm các khoản tiền sau:
- (i) 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, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, internet, 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;
  - (iii) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm) và các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ theo quy định pháp luật.
  - (iv) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật.
  - (v) Chi phí gửi xe; và
  - (vi) Chi phí sử dụng các tiện ích theo nhu cầu cá nhân trên thực tế được cung cấp trong Nhà Chung Cư;
  - (vii) Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này.
- (c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu và sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác (nếu có) cho nhà cung cấp dịch vụ phù hợp với các hợp đồng có liên quan.

3.2 Phương thức thanh toán: Mọi khoản thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này sẽ được thanh toán bằng tiền Việt Nam bằng hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin sau:

Ngân hàng : [●]  
Địa chỉ ngân hàng : [●]  
Chủ tài khoản : [●]



Số tài khoản : [●]

Bất kỳ các khoản phí liên quan đến việc chuyển khoản ngân hàng sẽ do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán, tùy thuộc vào ngày nào đến sớm hơn.

### 3.3 Thời hạn thanh toán:

- (a) Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) sẽ được thanh toán theo từng đợt thanh toán như sau phù hợp quy định của Luật Kinh doanh bất động sản:

Giai đoạn	Tỷ lệ	Số tiền (VNĐ)	Tổng số tiền	Thời điểm
		Thuế GTGT (VNĐ)		
Thanh toán lần 1				
Thanh toán lần 2				
Thanh toán lần 3				
Thanh toán lần cuối				
Tổng cộng	100%	Đã bao gồm thuế GTGT		

Ghi chú: Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng và phù hợp quy định pháp luật, trong đó lần đầu thu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; trường hợp bên mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng.

Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc hoặc ngày lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm được mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để quản lý kinh phí này.

Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo quy định trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày có thành lập Ban Quản Trị nơi có Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

(c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có)

Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Thông Thủy thực tế của Căn Hộ chênh lệch vượt quá  $\pm 2\%$  (*cộng hoặc trừ hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá  $01m^2$  (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Điểm (a) Điều 3.1 của Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này (sau đây gọi là “**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh lệch**”)

- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ.

#### **ĐIỀU 4: TIẾN ĐỘ HOÀN TẤT XÂY DỰNG VÀ CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nêu tại Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng mà Các Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.

4.2 Bên Bán sẽ xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng kế hoạch, tiến độ và dự kiến sẽ hoàn thành việc xây dựng theo tiến độ sau:

- Giai đoạn 1: Thi công xong phần móng, dự kiến tháng 12/2018;
- Giai đoạn 2: Đổ bê tông xong sàn tầng ..., dự kiến ..../....;
- Giai đoạn 3: Thi công xong phần thô, dự kiến tháng 02/2020;
- Giai đoạn 4: Thi công xong phần hoàn thiện, dự kiến tháng 06/2020,

Thời gian hoàn tất xây dựng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 90 (chín mươi) ngày so với thời hạn quy định tại Điều này.

4.4 Trong quá trình xây dựng, nếu theo ý kiến của Bên Bán, thiết kế của Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư cần phải được chỉnh sửa nhằm (i) giúp cải tiến thiết kế ban đầu hoặc gia

tăng giá trị của Căn Hộ, hoặc (ii) tuân thủ các yêu cầu pháp lý mới, Bên Bán có quyền chỉnh sửa Căn Hộ hoặc Nhà Chung Cư khi có sự đồng ý của Bên Mua .

- 4.5 Bên Bán sẽ thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư có Căn Hộ 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.
- 4.6 Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hạ tầng chung của khu vực. Các công trình hạ tầng kỹ thuật 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 cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc. Các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: ...<sup>2</sup>.

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

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- (a) Được yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi phạt trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi phạt chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (b) Được yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng này;
- (c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả các khoản phạt chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại, nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- (d) Trước khi Ban Quản Trị thành lập, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng Căn Hộ của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và kinh phí khác (nếu có) đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ 02 (hai) (mỗi lần thông báo cách nhau tối thiểu 05 (năm) ngày) mà Bên mua vẫn không nộp các khoản kinh phí này.
- (e) Được yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ và nộp các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định pháp luật để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận);

---

<sup>2</sup> Nội dung cụ thể điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt

- (f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư bằng trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.;
- (g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý, vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- (h) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán; được quyền sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung phù hợp với Nội Quy và pháp luật Việt Nam;
- (i) 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;
- (j) Được treo biển tên của Nhà Chung Cư, tên của Chủ Đầu Tư tại Phần Sở Hữu Chung, mặt ngoài Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ và phần sở hữu chung của Bên Mua;
- (k) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (l) 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, tùy từng trường hợp;
- (m) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng, nếu có;
- (n) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước và không từ chối một cách bất hợp lý;
- (o) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho ngân hàng theo thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng;
- (p) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện, khiếu nại của bên thứ ba do các hành vi của Bên Mua gây ra có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu phát sinh các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thi công thực hiện dự án liên quan đến Nhà Chung Cư thì Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán; và
- (q) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp

luật.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này (i) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, (ii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, (iii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và (iv) các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- (b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên và được Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận;
- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện Bảo Hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư 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 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 và các dịch vụ khác (nếu Các Bên có thỏa thuận);
- (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) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật kinh doanh bảo hiểm và được yêu cầu Bên Mua thanh toán phí bảo hiểm tương ứng với Căn Hộ cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập hoặc đến khi hết thời hạn hợp đồng bảo hiểm trong trường hợp Ban Quản Trị được thành lập trước khi hết thời hạn hợp đồng bảo hiểm đã được Bên Bán mua.
- (j) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua thì phải làm thủ tục đề nghị Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, thực hiện các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hỗ trợ và

cung cấp cho Bên Mua đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mà pháp luật và các cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (kể cả trường hợp Bên Mua có đơn yêu cầu), Bên Mua cam kết thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán Căn Hộ (cùng tiền phạt chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và tiền bồi thường thiệt hại, nếu có) tại thời điểm Bên Bán cung cấp cho Bên Mua đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ;

- (k) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- (l) Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua căn hộ Căn Hộ để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua và thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng;
- (m) 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 và Các Bên có thỏa thuận khác;
- (n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 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 tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và chuyển giao cho Ban Quản trị theo quy định tại Điều 3.3.b của Hợp đồng;
- (o) Không từ chối yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua trái thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng và quy định pháp luật;
- (p) Xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua sau khi nhận được đầy đủ số tiền thanh toán của mỗi đợt theo quy định tại Hợp đồng;
- (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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- (r) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình, theo yêu cầu của Bên Mua liên quan đến Căn Hộ và trong thời hạn hợp lý; và
- (s) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố, và gửi bản sao thư bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng.
- (t) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

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

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và quy định của pháp luật Việt Nam, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

## 6.1 Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này, trừ trường hợp các thiết bị và vật liệu được thay đổi theo thỏa thuận của Các Bên như được quy định tại Hợp Đồng;
- (b) Được yêu cầu Bên Bán bảo hành nhà, công trình xây dựng;
- (c) Được sử dụng chỗ để xe ô tô và 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe (có thu phí) theo thiết kế được phê duyệt. Bên Mua phải thanh toán đầy đủ các khoản phí theo quy định và tuân thủ mọi quy định theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; được ưu tiên sử dụng chỗ đỗ xe ô tô trong khu vực bố trí đỗ xe của Nhà Chung Cư và phải trả phí dịch vụ trông giữ xe theo quy định. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các Căn Hộ thuộc Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- (d) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này);
- (e) 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 tiện ích do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận về sử dụng các dịch vụ tiện ích với doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, Giá Trị Cửa Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có) cùng tiền lãi phát sinh, tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có)) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (g) Được 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; được 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;
- (h) 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 hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (năm phần trăm) 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;
- (i) 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 và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (j) 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;

- (k) Được yêu cầu bên bảo lãnh thay Bên Bán hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán, nếu có), thanh toán tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng quy định tại Hợp Đồng và không thực hiện việc hoàn trả, thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng;
- (l) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận của Hợp Đồng này; và
- (m) Được đề thừa kế, tặng cho Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- (n) Được yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (b) Khi thực hiện việc thiết kế, cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ, Bên Mua phải xem xét và tuân thủ theo quy định của Hợp Đồng này và Nội Quy Nhà Chung Cư.
- (c) Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự từ một đơn vị bảo hiểm uy tín được phép hoạt động tại Việt Nam, phù hợp với quy định của pháp luật;
- (e) 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (f) Thanh toán các khoản thuế, Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng, quy định của pháp luật, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, đơn vị cung cấp dịch vụ mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Hợp Đồng kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- (g) Thanh toán chi phí sử dụng dịch vụ như điện, nước, truyền hình, viễn thông, internet, trông giữ xe và các khoản phí, lệ phí, chi phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) 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, tùy từng trường hợp;
- (l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- (m) Bảo đảm rằng và chịu trách nhiệm hoàn toàn về việc Bên Mua có đủ năng lực pháp lý, năng lực hành vi và được quyền mua và/hoặc sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định trong Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam;
- (n) Bên Mua xác nhận nếu Bên Mua thế chấp Hợp Đồng và/hoặc quyền và nghĩa vụ của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng và/hoặc tài sản phát sinh từ Hợp Đồng thì đó là thỏa thuận giữa Bên Mua với tổ chức tín dụng, và hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp và các văn bản khác có liên quan đến việc vay tín dụng, thế chấp có giá trị ưu tiên thấp hơn và không thể trái với các văn bản, tài liệu thỏa thuận theo Hợp Đồng, các Phụ lục của Hợp Đồng và những văn bản khác liên quan giữa Bên Mua và Bên Bán;
- (o) Thông báo cho Bên Bán ngay khi có bất kỳ thay đổi nào về thông tin chi tiết của Bên Mua được nêu tại Hợp Đồng này;
- (p) Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc trưng bày các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ;
- (q) Cung cấp thông tin trung thực, đầy đủ và kịp thời về tình trạng hôn nhân hay độc thân, tình trạng có chủ sở hữu chung hay không có chủ sở hữu chung đối với Hợp Đồng này, đối với Căn Hộ để Bên Bán biết rõ. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm pháp lý đối với việc cung cấp thông tin này;
- (r) Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp Đồng);
- (s) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- (t) 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;
- (u) Cung cấp hóa đơn thuế GTGT mà Bên Bán đã xuất cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc để thu hồi trong trường hợp Bên Mua có đề nghị thanh lý và được Bên Bán đồng ý;

- (v) Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, với tư cách là chủ Căn Hộ, Bên Mua (không kể có hoặc không trực tiếp sử dụng) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở phục vụ các nhu cầu sinh hoạt của cá nhân, hộ gia đình và đúng mục đích sử dụng, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của Căn Hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư;
- (w) Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này cùng các Phụ Lục, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này, và mọi sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng này cùng các Phụ Lục, Bản Nội Quy kèm theo Hợp Đồng này vào từng thời điểm được ký kết hợp lệ bởi Các Bên; và
- (x) 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 phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt;
- (y) 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;
- (z) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng này, các Phụ lục kèm theo và theo quy định của pháp luật.

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

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ như phí công chứng (nếu có), lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản phí khác (nếu có). Nếu nộp trễ hạn, Bên Mua phải chịu mọi khoản thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ gây ra (như: phí phạt do nộp trễ hoặc chính sách của Nhà nước thay đổi và các khoản phí khác theo quy định của pháp luật).
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà Nước khi thực hiện chuyển nhượng Căn Hộ cho người khác.
- 7.3 Bên Mua nộp Kinh Phí Bảo Trì là 2% (hai phần trăm) trên Giá Bán Căn Hộ (giá bán chưa bao gồm thuế GTGT) theo quy định của pháp luật. Số tiền này Bên Mua phải nộp một lần theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này.
- 7.4 Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì là 2% (hai phần trăm) đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.
- 7.5 Bên Mua có trách nhiệm nộp Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho Bên Bán theo quy định tại Điều 11.5 Hợp Đồng này.
- 7.6 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

## 8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

- (a) Bên Bán đã xây dựng xong Căn Hộ theo thiết kế được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bản danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- (b) Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội Nhà Chung Cư theo nội dung Dự án và tiến độ được phê duyệt như quy định tại Điều 4 của Hợp đồng, bảo đảm kết nối hạ tầng chung của khu vực và đã hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.
- (c) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch không vượt quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi tại Hợp Đồng này.
- (d) Bên Mua đã nộp đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) tiền mua Căn hộ, khoản Kinh Phí Bảo Trì Phân Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng và các khoản phạt, các khoản tiền khác theo thỏa thuận của Hợp đồng.

Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng. Tuy nhiên, các Bên thống nhất rằng:

- (i) 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 (theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 04) 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 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 của Hợp đồng này. 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.
- (ii) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục và phải có văn bản thông báo cho Bên Mua nêu rõ các điểm không phù hợp. Nếu hai bên không thống nhất ý kiến thì xử lý theo điều khoản xử lý tranh chấp.

## 8.2 Khi thực hiện bàn giao Căn Hộ, Các Bên phải đảm bảo thể thức sau đây:

- (a) Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên Bán sẽ gửi một văn bản thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua ghi rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**");
- (b) Sau khi Bên Bán đã nhận được đúng và đủ các khoản thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng này, bao gồm Kinh Phí Bảo Trì từ Bên Mua, Bên Bán sẽ thực hiện bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào một ngày làm việc như đã

được Các Bên thỏa thuận.

- (c) Bên Mua đã nộp Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán theo Hợp Đồng này.

- 8.3 Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào tháng [●] năm [●]. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến.

Các Bên đồng ý rằng trên thực tế việc xây dựng, hoàn thành xây dựng và bàn giao Căn Hộ có thể bị chậm và nhưng trong mọi trường hợp không được chậm hơn 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Trong trường hợp này, thời điểm bàn giao Căn Hộ được dời lại khoảng thời gian tương ứng và Bên Bán không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ nào đối với Bên Mua trong việc bàn giao Căn Hộ chậm trễ trong khoảng thời gian này. Nếu quá thời hạn trên mà Bên Bán vẫn không bàn giao được Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Bán được xử lý như quy định tại Điều 12.3.

Trong trường hợp việc bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến nêu tại Điều này, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về lý do sớm hoặc chậm bàn giao Căn Hộ. Trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ trên thực tế ít nhất 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua.

- 8.4 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; với các vật tư, thiết bị quy định tại Phụ Lục 01, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
- 8.5 Vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo, 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 xác nhận Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng.

Trong trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp:

- (i) không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ được ghi trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng; hoặc
- (ii) 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 Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này),

thì xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao ghi nhận trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ và Bên Bán đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này, đồng thời, Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện việc thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để từ chối, trì hoãn nhận bàn giao Căn Hộ. Mọi hành vi từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này Bên Mua vẫn phải chịu phí quản lý Căn Hộ trong suốt thời gian đó cho đến khi nhận Căn Hộ.

- 8.6 Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Bên Mua coi như đã nhận bàn giao Căn Hộ như được quy định tại Điều 8.5 bên trên, Bên Mua được toàn

quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng này và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ từ thời điểm bàn giao Căn Hộ bất kể Bên Mua có thực tế sử dụng Căn Hộ hay không.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 9.1 Bên Bán đồng ý và cam kết thực hiện các công việc bảo hành như sau:
- (a) Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng đối với kết cấu chính của Căn Hộ gồm khung, dầm, cột, sàn, trần, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát và các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt; khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ.
  - (b) Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ: Thời gian bảo hành được thực hiện theo thời gian bảo hành của nhà sản xuất.
- 9.2 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 nhà ở.
- 9.3 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. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.
- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. 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 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu Nhà Chung Cư để đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- (a) hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;
  - (b) hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba gây ra;
  - (c) hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

- (d) hư hỏng phần hoàn thiện bên trong Căn Hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào Căn Hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - (e) đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.5 của Hợp đồng;
  - (f) các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Điều 9.1 của Hợp đồng.
- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư 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 (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua 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 tổ chức tín dụng.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Bán chưa thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí nào để xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua sử dụng thêm các dịch vụ do Bên Bán cung cấp, ví dụ dịch vụ môi giới chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua sẽ thanh toán các chi phí này cho Bên Bán theo mức do hai bên thỏa thuận.
- 10.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) 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 thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
  - (b) Có văn bản của Bên Bán đồng ý cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - (c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi suất chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này;
  - (d) 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 và phải cam kết tiếp nhận đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này; phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;
  - (e) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;

- (f) Để tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán.
  - (g) Bên Bán, Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng đã ký kết Biên bản thỏa thuận thực hiện thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - (h) Có văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được ký giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được công chứng;
  - (i) Nếu Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sử dụng các dịch vụ do Bên Bán cung cấp trong quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định trong Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật thì Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ trả phí dịch vụ theo mức do các bên thỏa thuận trước thời điểm chuyển nhượng.
- 10.4 Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở trong vòng 05 (năm) ngày kể từ khi Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng cung cấp cho Bên Bán bản chính các giấy tờ sau:
- (a) 05 (năm) bản chính văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng, trong đó có 01 (một) bản của Bên Mua và 01 (một) bản của bên nhận chuyển nhượng sẽ được gửi lại cho Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sau khi Bên Bán xác nhận;
  - (b) Bản chính Hợp Đồng; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó; trường hợp chuyển nhượng một hoặc một số nhà ở trong tổng số nhà ở đã mua của Bên Bán theo Hợp Đồng thì phải nộp bản sao có chứng thực Hợp Đồng và bản chính phụ lục Hợp Đồng cho những nhà ở chuyển nhượng; trường hợp đã nhận bàn giao nhà ở thì phải có thêm bản sao có chứng thực biên bản bàn giao nhà ở;
  - (c) Chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế cấp;
  - (d) Các hóa đơn thuế GTGT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua;
  - (e) Bản sao y có chứng thực (hoặc bản sao và phải xuất trình bản chính để đối chiếu) giấy tờ chứng thực cá nhân của bên nhận chuyển nhượng.
- 10.5 Bên Bán có quyền từ chối, ngưng xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật nếu Căn Hộ đang trong quá trình đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho tổ chức tín dụng mà không được tổ chức tín dụng đồng ý cho chuyển nhượng, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc có tranh chấp liên quan đến Căn Hộ giữa Bên Mua với bên thứ ba.
- 10.6 Người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và Bán Nội Quy Nhà Chung Cư. Người mua lại Căn Hộ hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được coi là đã chấp nhận không hủy ngang việc kế thừa mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng cũng như các quy định của pháp luật có liên quan.

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

- 11.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Thông Thủy của Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng.
- 11.2 Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích thương mại theo thiết kế đã được phê duyệt; (ii) phần diện tích chưa bán; (iii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ 02 hoặc 03 bánh theo thiết kế đã được phê duyệt; (iv) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán như được quy định tại Phụ lục 05 của Hợp Đồng này.
- 11.3 Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung: được quy định chi tiết tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng.
- 11.4 Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác: được quy định chi tiết tại Phụ Lục 05 của Hợp Đồng.
- 11.5 Các Bên nhất trí quy định mức Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:

- (a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng chưa bao gồm thuế GTGT. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm được đơn vị quản lý vận hành hoặc Bên Bán thông báo.

Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng.

- (b) Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cho 03 (ba) tháng đầu tiên, tính từ ngày bàn giao Căn Hộ và thanh toán khi nhận bàn giao Căn hộ. Phí Quản Lý Vận Hành sau đó sẽ được thanh toán hàng tháng trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán/Ban Quản Trị chỉ định.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư quy định tại điều này bao gồm:

- Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống chiếu sáng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư



- Cung cấp dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Căn Hộ hoạt động bình thường.
  - Các công việc có liên quan khác liên quan đến việc vận hành các hoạt động bình thường của Nhà Chung Cư sẽ được Bên Bán thông báo cụ thể bằng văn bản cho Bên Mua.
- 11.6 Khối Căn hộ thuộc cụm công trình Cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, nhà ở tại số 152 đường Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh nên nhằm đảm bảo công tác phòng cháy chữa cháy, công năng sử dụng thì ranh công trình (hoặc khu vực giáp ranh) giữa 02 Khối Căn hộ và Khối Văn phòng không được rào chắn hoặc chiếm dụng riêng. Hệ thống giao thông nội bộ thuộc sở hữu chung của cụm công trình Cao ốc văn phòng kết hợp thương mại, dịch vụ, nhà ở tại số 152 đường Điện Biên Phủ, do đó, các Bên liên quan không được thực hiện các hành vi làm thiệt hại đến các tài sản này và phải chịu bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật trong trường hợp vi phạm. Chi phí duy tu, bảo dưỡng, vận hành đối với phần sở hữu chung này thực hiện theo quy định pháp luật.
- 11.7 Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- 11.8 Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác).

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

- 12.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo lịch biểu thành toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:
- (a) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này (nếu thời hạn thanh toán đã được xác định trong Hợp đồng) hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề Nghị Thanh Toán của Bên Bán như quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
  - (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của bất kỳ hoặc tất cả các đợt thanh toán đến hạn nào theo thỏa thuận tại Điều 3.3 của Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp đồng (nếu có) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ

tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư).

- 12.2 Bên Bán sẽ có quyền chấm dứt Hợp đồng này mà không phải bồi thường cho Bên Mua nếu Bên Mua không có quyền hoặc không đủ quyền hoặc bị cấm mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam dù là do hệ quả của việc thay đổi luật pháp sau ngày ký kết Hợp Đồng này hay vì bất kỳ lý do nào khác trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
- 12.3 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:
- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày dự kiến Bên Bán bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày), trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày 91 (chín mươi một) kể từ ngày dự kiến bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua;
  - (b) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận mới về thời điểm bàn giao Căn Hộ hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán theo lãi suất 0,05%/ngày, và được tính bắt đầu từ ngày dự kiến Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ trên thực tế đến ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cộng với tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng là 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư).

- 12.4 Trường hợp trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các quy định tại Điều 8.5 và các quy định tại Điều 12.1 của Hợp đồng để giải quyết.
- 12.5 Không ảnh hưởng đến quy định tại Điều 12.1 ở trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có thể áp dụng quy định tại Điều 12.1 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoản thời gian nhất định ("**Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao**") nhưng trong mọi trường hợp Thời Gian Gia Hạn Bàn Giao không vượt quá

tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

- 12.6 Mặc dù có quy định tại Điều 12.3 (b) của Hợp đồng, Các Bên thống nhất rằng trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 12.3 (b), Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 ngày (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại Điều 12.3 (b) của Hợp đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp đồng nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo từng đợt thanh toán như quy định tại Hợp đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điều này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **13.1 Bên Bán cam kết:**

- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu hoặc định đoạt 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 thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là Bên Bán phải thông báo trước với Bên Mua và được Bên Mua đồng ý, và các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

#### **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) Có năng lực pháp lý được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này để mua Căn Hộ và các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng này cấu thành các nghĩa vụ pháp lý, có giá trị và ràng buộc Bên Mua, có thể được dùng để chống lại Bên Mua phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này;

- (d) Số tiền mà Bên Mua thanh toán Giá Bán 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. Mọi tranh chấp, nếu có, về số tiền thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng này;
  - (e) 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 cho Bên Mua hoặc để thực hiện Hợp Đồng này; và
  - (f) Bên Mua ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.3 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản và 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 Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- 13.4 Các Bên cam kết thực hiện đúng 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 rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng có thể bao gồm các sự kiện như:
- (a) Do chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khởi nghĩa, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công hay hành động có tính liên kết của công nhân mà không do lỗi của Bên Bán;
  - (b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của một hoặc các Bên;
  - (c) Do thay đổi trong quy hoạch Dự Án của Nhà nước không do lỗi của một hoặc các Bên;
  - (d) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
  - (e) 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 Điều 14.1 của Hợp đồng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay khi có thể cho Bên còn lại biết và trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, gửi cho Bên còn lại một bản thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền

chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực để khắc phục tình hình và áp dụng các biện pháp có thể để vượt qua tình trạng bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể và hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra.

- 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 Điều 15.1(c).
- 14.4 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần không được xem là trường hợp bất khả kháng.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1 Hợp Đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - (b) Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các căn cứ được nêu tại Hợp Đồng;
  - (c) Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng do khó khăn tài chính theo sự đồng ý của Bên Bán;
  - (d) 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 Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các 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.
- 15.2 Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(a) và Điều 15.1(d), Các Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(b), hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 (c) thì theo sự thương lượng, thống nhất của các Bên.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

- 16.1 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 đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng. 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 có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông báo.
- 16.2 Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo Điều 16.1 và trong thời gian như sau:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- (c) Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

Nếu trong trường hợp có bất kỳ sự thay đổi nào về địa chỉ nhận thông báo và liên lạc, Bên Mua sẽ gửi một thông báo thay đổi địa chỉ cho Bên Bán không trễ hơn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày có sự thay đổi đó. Thông báo thay đổi đó sẽ có hình thức và nội dung như được quy định tại Phụ Lục 08.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 17.1 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm 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 tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật về thừa kế.
- 17.2 Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
- 17.3 Các Bên sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về việc trì hoãn hay không thực hiện nghĩa vụ của mình trong Hợp Đồng này nếu sự trì hoãn hay không thực hiện được là do sự thay đổi các quy định của Chính phủ Việt Nam hay do Sự Kiện Bất Khả Khắcáng.
- 17.4 Nếu có phần nào hay khoản nào, điều nào trong Hợp Đồng này bị cho là bất hợp pháp, không hợp lệ hoặc không thể thực hiện được thì những phần còn lại của Hợp Đồng này vẫn có đầy đủ giá trị và ràng buộc đối với Các Bên; và Các Bên phải thảo luận, thỏa thuận cũng như thay thế những quy định vô hiệu đó bằng những quy định khác hợp lệ và phù hợp theo pháp luật Việt Nam sao cho quyền lợi và lợi ích của Các Bên theo Hợp Đồng này vẫn được đảm bảo.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Riêng đối với trường hợp tranh chấp về việc đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ để tính Giá Bán Căn Hộ, Bên Mua có quyền thuê một trung tâm đo đạc độc lập có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để đo đạc lại với chi phí do Bên Mua chịu. Nếu không thể thống nhất được, hai bên sẽ thống nhất thuê một trung tâm đo đạc độc lập có đủ điều kiện theo quy định pháp luật để đo đạc lại. Các Bên thống nhất tính Giá Bán Căn Hộ dựa trên kết quả đo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ của đơn vị do hai bên thỏa thuận. Nếu vẫn có một Bên không đồng ý với kết quả này, Bên đó có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 19. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 19.1 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/hoặc 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.
- 19.1 Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 20. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 20.1 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.
- 20.2 Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 20.3 Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành Phụ lục và có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Các Bên (trong trường hợp Bên Mua là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Mua). Tất cả các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt, không rõ nghĩa giữa Hợp Đồng và Phụ lục về cùng một vấn đề thì các quy định tại Phụ lục sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 20.4 Kèm theo Hợp Đồng này là (i) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, (ii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, (iii) 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt, (iv) 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và (v) 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ;

Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Để tránh hiểu nhầm, Hợp Đồng này có 8 (tám) Phụ Lục với nội dung như sau:

Phụ Lục 01. Sơ đồ vị trí và vật liệu, trang thiết bị sử dụng riêng dự kiến của Căn Hộ

Phụ Lục 02. Mẫu đề nghị thanh toán

Phụ Lục 03. Mẫu thông báo bàn giao Căn Hộ

Phụ Lục 04. Mẫu biên bản bàn giao Căn Hộ

Phụ Lục 05. Danh mục phần Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu Khác

Phụ Lục 06. Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư

Phụ Lục 07. Mẫu Thông Báo Thay Đổi Địa Chỉ

20.5 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này sẽ mặc nhiên bị hủy bỏ trong trường hợp quá 03 (ba) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết mà Bên Mua không thanh toán đủ đợt 1 theo quy định tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, khoản tiền Bên Mua đã giữ chỗ/đặt cọc (nếu có) sẽ giải quyết theo quy định của Hợp đồng đặt cọc/Thỏa thuận đặt cọc.

20.6 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị 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 cho Bên Mua.

20.7 Trong trường hợp Bên Mua yêu cầu (hoặc Bên Mua là người nước ngoài) thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Các bản tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, tuy nhiên, trong trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

**BÊN BÁN**  
**CÔNG TY .....**

**BÊN MUA**  
**ÔNG/ BÀ/ CÔNG TY**  
*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)*

Người ký: \_\_\_\_\_  
Họ tên: [●]  
Chức vụ: [●]

Người ký: \_\_\_\_\_  
Họ tên : [●]