

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**DỰ THẢO HỢP ĐỒNG
THEO MẪU**

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ¹

TÒA NHÀ/DỰ ÁN.....

CĂN HỘ SỐ ...

Số:

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

và

¹ Hợp đồng mua bán căn hộ chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà nơi có căn hộ.

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	2
ĐIỀU 2.	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN.....	4
ĐIỀU 3.	GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....	4
ĐIỀU 4.	CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ.....	4
ĐIỀU 5.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	5
ĐIỀU 6.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	7
ĐIỀU 7.	THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	10
ĐIỀU 8.	GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	10
ĐIỀU 9.	BẢO HÀNH CĂN HỘ.....	13
ĐIỀU 10.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG KHU CĂN HỘ.....	14
ĐIỀU 11.	TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	16
ĐIỀU 12.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	18
ĐIỀU 13.	CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	19
ĐIỀU 14.	THÔNG BÁO.....	21
ĐIỀU 15.	GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	21
ĐIỀU 16.	ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG.....	22
PHỤ LỤC 01.	SỐ LIỆU VÀ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 02.	DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 03.	GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ	
PHỤ LỤC 04.	ĐỊA CHỈ NHẬN THÔNG BÁO CỦA CÁC BÊN	
PHỤ LỤC 05.	BẢN NỘI QUY KHU CĂN HỘ	

CĂN CỨ:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015 (“Bộ luật Dân sự năm 2015”);
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày ngày 17 tháng 11 năm 2010 (“Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng năm 2010” và các văn bản hướng dẫn thi hành);
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Nhà ở năm 2014”);
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014”);
- Các văn bản pháp lý của dự án².

Hôm nay, ngày [●] tháng [●] năm [●], tại [●], chúng tôi gồm:

BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN FLC

Địa chỉ : Tầng 5, tòa nhà FLC Land Mark Tower, đường Lê Đức Thọ, Phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại : 024.37711111

Giấy CNĐKDN số : 0102683813 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/12/2009

Mã số thuế : 0102683813

Tài khoản số : [●]

Đại diện bởi :

Chức vụ :

Và

BÊN MUA³: [●]

Hộ khẩu thường trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

Số CMND/Hộ chiếu : [●] Cấp ngày: [●]

Nơi cấp : [●]

Điện thoại : [●]

² Điền bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, căn cứ hồ sơ pháp lý của từng Dự Án:

- Văn bản bảo lãnh số [●] ngày[●]/[●]/[●] của Ngân hàng về việc bảo lãnh nghĩa vụ của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao Căn Hộ;
- Thông báo số [●] ngày[●]/[●]/[●] của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án/Giấy chứng nhận đầu tư Dự án;
- Giấy tờ về quyền sử dụng đất thực hiện Dự án;
- Giấy phép xây dựng.

³Điền thông tin Bên Mua theo nguyên tắc:

- Nếu Bên Mua là tổ chức, điền các thông tin như Bên Bán
- Nếu Bên Mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng người thuộc Bên Mua
- Nếu Bên Mua có vợ có chồng thì cần điền đầy đủ thông tin cả hai vợ chồng.

Hai Bên đồng ý ký Hợp đồng mua bán căn hộ này với các điều kiện và điều khoản dưới đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1. “**Bản Nội Quy**”: là bản nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bên Bán ban hành, được đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Khu Căn Hộ thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ;
- 1.2. “**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 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 và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 1.3. “**Ban Quản Trị Khu Căn Hộ**”: gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng để đại diện bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Khu Căn Hộ;
- 1.4. “**Bảo Trì Khu Căn Hộ**”: là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Khu Căn Hộ và thiết bị xây dựng gắn với Khu Căn Hộ đó nhằm duy trì chất lượng Khu Căn Hộ;
- 1.5. “**Bên Thứ Ba**”: được hiểu là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này;
- 1.6. “**Bên**” hoặc “**Mỗi Bên**”: được hiểu là một trong Các Bên tham gia ký kết Hợp Đồng;
- 1.7. “**Các Bên**” hoặc “**Hai Bên**”: được hiểu là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng;
- 1.8. “**Căn Hộ**”: là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Căn Hộ do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 Hợp Đồng này;
- 1.9. “**Cơ Quan Có Thẩm Quyền**”: được hiểu là một và/hoặc một số cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động của Bên Bán và/hoặc Bên Mua và Dự Án;
- 1.10. “**Dự Án**”: là Dự án, có địa chỉ tại do Bên Bán làm Chủ đầu tư;
- 1.11. “**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;

- 1.12. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**”: là diện tích được tính từ tìm tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.13. “**Giá Bán Căn Hộ**”: là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- 1.14. “**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 Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.15. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**”: là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ sau khi Khu Căn Hộ được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của Pháp luật;
- 1.16. “**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 do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.17. “**Hội Nghị Khu Căn Hộ**”: là hội nghị có sự tham gia của các đại diện chủ sở hữu và người sử dụng Căn Hộ;
- 1.18. “**Khu Căn Hộ**”: là khối nhà (block) độc lập⁴ nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do Cơ Quan Có Thẩm Quyền phê duyệt, nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án do Bên Bán làm chủ đầu tư;
- 1.19. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ**”: là khoản tiền 2% (hai phần trăm) mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ;
- 1.20. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”: được hiểu là ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán theo quy định Hợp Đồng;
- 1.21. “**Ngày Làm Việc**”: được hiểu và giải thích theo quy định của Bộ luật Lao động, không bao gồm các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết, thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày khác theo quy định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền. Để làm rõ, “ngày” tại Hợp Đồng này cũng được hiểu tương tự như định nghĩa tại khoản này.
- 1.22. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**”: là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định Hợp Đồng này;
- 1.23. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**”: là phần diện tích trong Khu Căn Hộ nhưng Bên Bán chưa bán và/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;
- 1.24. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ**”: là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu và sử dụng chung trong Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật và được các

⁴ hoặc một số khối nhà có chung khối đế (điền theo thực tế từng Dự án)

bên thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng;

- 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 không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ số [●] tại tầng [●] thuộc Dự Án với các chi tiết quy định tại Phụ Lục 01 Hợp Đồng này.

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

3.1. Giá Bán Căn Hộ

Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng.

3.2. Phương thức thanh toán

- Thanh toán bằng Đồng Việt Nam (VND), trực tiếp bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin ghi ở phần đầu của Hợp Đồng hoặc theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán.
- 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 của Bên Mua đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3. Thời hạn thanh toán

3.3.1. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 03 của Hợp Đồng.

3.3.2. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Khu Căn Hộ, trong đó có Căn Hộ với các đặc điểm nêu tại Điều 2 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 02 Hợp Đồng này hoặc các vật liệu tương đương.

4.2. Tiến độ xây dựng: ⁵Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Khu Căn Hộ theo tiến độ⁶ dưới đây:

- Giai đoạn 1: [●];
- Giai đoạn 2: [●];

⁵ Nếu Căn Hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc đã được cấp Giấy chứng nhận thì bỏ nội dung bôi màu và thay bằng “Đã hoàn thành năm.....”

⁶ Điền tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Hợp Đồng

- Giai đoạn 3: [●].
- 4.3.** Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội bên trong hàng rào Dự Án theo 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.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán

- 5.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ và các khoản tiền khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo đúng thỏa thuận về số tiền, thời hạn và phương thức thanh toán được quy định tại Hợp Đồng và được tính thêm tiền lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- 5.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- 5.1.3. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn của mình theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 5.1.4. Kể từ khi đưa Khu Căn Hộ vào sử dụng cho đến khi Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu được tổ chức và Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập, Bên Bán thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Khu Căn Hộ; ban hành Bản Nội Quy; tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ để thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Khu Căn Hộ;
- 5.1.5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Khu Căn Hộ 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 so với quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này thì thực hiện theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Hai Bên;
- 5.1.6. Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- 5.1.7. Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án hoặc sử dụng Dự Án là tài sản bảo đảm cho Bên Thứ Ba theo các điều kiện không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua so với Hợp Đồng sau khi đã thực hiện đầy đủ các thủ tục liên quan theo quy định của pháp luật. Bên nhận chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án từ Bên A sẽ có nghĩa vụ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên A tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;
- 5.1.8. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán

- 5.2.1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- 5.2.2. Xây dựng Căn Hộ và Khu Căn Hộ 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;
- 5.2.3. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- 5.2.4. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Căn Hộ và Khu Căn Hộ theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- 5.2.5. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; Thực hiện bảo hành Căn Hộ và Khu Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng;
- 5.2.6. 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;
- 5.2.7. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, dịch vụ viễn thông, truyền hình cáp... Trong thời gian Bên Mua chưa ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, Bên Bán có trách nhiệm cung cấp điện, nước sinh hoạt cho Bên Mua trên cơ sở có thu phí. Để làm rõ, phí sử dụng điện, nước Bên Bán thu của Bên Mua trong trường hợp này không được vượt quá chi phí Bên Bán đã chi trả cho các nhà cung cấp điện, nước cho Bên Bán;
- 5.2.8. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ, tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- 5.2.9. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ thời điểm Bên Mua và Bên Bán ký Biên bản bàn giao Căn Hộ và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, các khoản phí và lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và có nghĩa vụ thanh toán như trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận.

Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- 5.2.10. Tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ;
- 5.2.11. 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 Hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng.
- 5.2.12. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- 5.2.13. 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;
- 5.2.14. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 5.2.15. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên Thứ Ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- 5.2.16. Bên Bán 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.
- 5.2.17. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua

- 6.1.1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này;
- 6.1.2. Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Khu Căn Hộ theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định (khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ chưa thành lập) hoặc Ban Quản Trị Khu Căn Hộ (sau khi được thành lập) sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại của Hợp Đồng. Được ưu tiên bố trí chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Khu Căn Hộ theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán. Để làm rõ, Khu vực đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm ưu tiên vị trí đỗ xe ô tô cho Bên Mua trước khi sử dụng cho mục đích đỗ xe công cộng nhưng

- không có trách nhiệm đảm bảo bố trí chỗ đỗ xe ô tô cho Bên Mua;
- 6.1.3. Yêu cầu Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - 6.1.4. 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;
 - 6.1.5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
 - 6.1.6. 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;
 - 6.1.7. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - 6.1.8. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, thời hạn sở hữu Căn Hộ, quyền và nghĩa vụ của Bên Mua trong trường hợp này được thực hiện quy định của pháp luật và/hoặc quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (tùy từng thời điểm);
 - 6.1.9. Được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba với điều kiện (i) tuân thủ đầy đủ quy định của pháp luật về điều kiện, thủ tục chuyển nhượng; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng; và (iii) Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan của Bên Mua trong Hợp Đồng, các Phụ Lục kèm theo Hợp Đồng này;
 - 6.1.10. 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 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ...⁷% 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;
 - 6.1.11. 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;
 - 6.1.12. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ theo đúng thỏa thuận Hợp Đồng này;

⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%)

6.1.13. Yêu cầu Bên Bán thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

6.1.14. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp Đồng.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng;

6.2.2. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

6.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ (kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ) thì:

(i) 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 được Bên Bán thực hiện theo Điều 9 Hợp Đồng) 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;

(ii) Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy;

(iii) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ hàng tháng, các khoản chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích (như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp...), các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Các nhà cung cấp dịch vụ, theo mức độ và nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

6.2.4. 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 đính kèm theo Hợp Đồng; tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Căn Hộ;

6.2.5. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

6.2.6. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ;

6.2.7. Bên Mua cam kết và đảm bảo: Số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên Mua. Trường hợp số tiền Bên Mua dùng để mua Căn Hộ bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi và Bên Mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên Bán trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ thời điểm Bên Bán yêu cầu thì Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 11.1 (do (phần) tiền bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi được coi là số tiền Bên Mua chậm thanh toán). Trong trường hợp này, Bên Mua phải chịu phạt chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.4 Hợp Đồng (nếu có);

6.2.8. Bên Mua cam kết đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

6.2.9. Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

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 cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho Bên Thứ Ba.

7.3. 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.

7.4. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu kèm theo thông báo thanh toán của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.

7.5. Các thỏa thuận khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ

Các Bên thống nhất rằng, việc giao nhận Căn Hộ chỉ được tiến hành khi:

8.1.1. 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 theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

8.1.2. Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá ...%⁸ (...phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

8.1.3. Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

8.1.4. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Khu Căn Hộ, các khoản tiền khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng hoặc Bên Mua đã khắc phục các vi phạm (nếu có).

8.2. Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào tháng [●] năm [●] (sau đây gọi là

⁸ Điều theo thỏa thuận của Các Bên bằng với mức quy định tại Điều 6.1.10 của Hợp Đồng (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 5%)

“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”)

Các Bên thống nhất rằng, việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến, nhưng không sớm hoặc chậm quá (....)⁹ ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo và nêu rõ lý do cho Bên Mua về việc bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

8.3. Trình tự và nội dung thực hiện giao nhận Căn Hộ

Hai Bên thống nhất trình tự và nội dung thực hiện giao nhận Căn Hộ như sau:

- 8.3.1. Trước ngày bàn giao thực tế Căn Hộ ít nhất 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, các khoản Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đến thời điểm bàn giao (“**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**”).
- 8.3.2. Bên Mua hoàn tất việc thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng.
- 8.3.3. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ nếu căn hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.

Kết thúc thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ khi Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng.

Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp 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. Đối với trường hợp Bên Mua vẫn đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên bản bàn giao, 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. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ: sau khi Bên Bán khắc phục xong 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 Các Bên sẽ tiến hành các thủ tục bàn giao lại như trường hợp bàn giao lần đầu (Các quy định về xử lý vi phạm khi bên bán chậm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 11.2 Hợp Đồng, tính từ thời

⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày)

điểm Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ lần đầu tiên đến ngày bàn giao thực tế).

8.4. Về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao

8.4.1. Nếu diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ (được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, được ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ) chênh lệch không vượt quá %¹⁰ (..... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng thì Các Bên đồng ý không điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ đã được quy định tại Hợp Đồng.

8.4.2. Ngược lại, nếu diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ (được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, được ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ) chênh lệch quá ...¹¹% (... phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ (được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, được ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ) (trừ trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1.3 (2) Hợp Đồng). Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01 (một) mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng này nhân với phần chênh lệch giữa diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ được ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng (sau đây gọi là “**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch**”).

8.4.3. Về đối chiếu và hoàn tất việc thanh toán

Tại thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, trên cơ sở diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ (được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, đã được Hai Bên thống nhất ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ), Hai Bên thực hiện thủ tục ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ. Thủ tục ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ phải được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ (Bên có lỗi trong việc chậm trễ hoặc không ký kết Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn Hộ sẽ được xử lý tương tự như trường hợp chậm bàn giao/chậm nhận bàn giao Căn Hộ);

Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại 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;

Trường hợp diện tích thông thủy thực tế của Căn Hộ nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn trả Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá Bán Căn hộ.

8.5. 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, kể cả trường hợp Bên

¹⁰ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 1%)

¹¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 1%)

Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này trừ nghĩa vụ bảo đảm pháp lý và nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo thỏa thuận giữa Hai Bên tại Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 9.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán cho Bên Mua theo quy định của pháp luật tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. 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 Cao ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng (“Biên Bản Nghiệm Thu”) để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ (trong trường hợp Bên Mua đề xuất nhận bàn giao Căn Hộ thô trước thời điểm có Biên Bản Nghiệm Thu để thực hiện việc sửa chữa, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao 01 (một) bản sao Biên Bản Nghiệm Thu cho Bên Mua trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ thời điểm Bên Bán nhận được Biên Bản Nghiệm Thu).
- 9.2.** 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 Căn Hộ và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 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.
- 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 trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này và việc không thông báo của Bên Mua gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí phát sinh.

Trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm cử người làm việc trực tiếp với Bên Mua để xác định nguyên nhân, biện pháp khắc phục, sửa chữa các hư hỏng. Thời hạn thực hiện bảo hành các hư hỏng thực hiện theo thỏa thuận của Hai Bên nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua; Bên Mua và bất kỳ người sử dụng Căn Hộ nào cũng phải cho phép và 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. Bên Bán cũng có thể tự mình hoặc thuê một hoặc nhiều Bên Thứ Ba khác thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó.

9.5. Thời gian Bảo Hành Căn Hộ là 60 (*sáu mươi*) tháng hoặc thời hạn khác mà pháp luật có quy định và được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa công trình Khu Căn Hộ 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:

9.6.1. Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;

9.6.2. 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;

9.6.3. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

9.6.4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 Hợp Đồng này;

9.6.5. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.2 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;

9.6.6. Các trường hợp khác theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.

Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG KHU CĂN HỘ

10.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Sử Dụng 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 như được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ quy định tại Điều 10.3 này.

10.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm: (i) Phần diện tích từ tầng ... đến tầng.... của Khu Căn Hộ¹²; (ii) Diện tích tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh hoặc ba bánh và các Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ khác theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt, nếu có); (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán . Ngoài ra, Bên Bán cũng có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ quy định tại Điều 10.3 này.

¹² Theo hồ sơ pháp lý Dự án và xác nhận của Ban Đầu tư/Phòng Quản lý thiết kế/Ban Quản lý tòa nhà: diện thông tin hoặc bỏ nếu Chủ đầu tư không có tầng sở hữu riêng

10.3 Phần Sở Hữu Chung Trong Khu Căn Hộ bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 10.1 và 10.2 Hợp Đồng này; Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của 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 nhà ở được phê duyệt;
- e) ... diện tích tầng hầm ... dùng làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh¹³;

10.4 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ như sau:

10.4.1 Phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành Khu Căn Hộ với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành dự kiến là [●] đồng/m²/tháng ([●] trên mét vuông trên tháng)¹⁴. Hàng tháng, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm Phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ được chi trả để thực hiện các công việc sau: (i) 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; (ii) 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; (iii) Các công việc khác có liên quan theo quy định pháp luật.

10.4.2 Trước khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập, danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ sẽ do Bên Bán quyết định và do Bên Bán trực tiếp cung cấp và/hoặc thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận

¹³ Điền theo thiết kế được phê duyệt trước thời điểm ký kết Hợp Đồng

¹⁴ Mức phí do Bên Bán quy định phải phù hợp với quy định pháp luật, không vượt mức giá trần do Ủy Ban nhân dân Tỉnh/Thành Phố nơi có Khu Căn Hộ quy định.

Hành Khu Căn Hộ.

- 10.4.3 Sau khi Ban Quản Trị Khu Căn Hộ được thành lập, danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ sẽ do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định và do Ban Quản Trị Khu Căn Hộ thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ.

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 11.1** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và/hoặc các khoản tiền khác Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này như sau:

- 11.1.1 Nếu quá ... (...) ¹⁵ ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và/hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại 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 với mức lãi suất là [[●]]% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn [●] ([●]) tháng của Ngân hàng [●] công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân ¹⁶ và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

- 11.1.2 Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng cộng vượt quá ... (...) ¹⁷ ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng.

- 11.2** Hai Bên thống nhất, trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) nhưng Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua được quyền xử lý vi phạm đối với Bên Bán như sau:

- 11.2.1 Kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua (để làm rõ, ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ là ngày thứ (...) ¹⁸ kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến – sau đây gọi tắt là “**Ngày Đến Hạn**”) mà Bên Bán chưa gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua thực tế thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến với lãi suất là [[●]]% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn [●] ([●]) tháng của Ngân hàng [●] ¹⁹ công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân và được tính từ ngày liền kề sau Ngày Đến Hạn đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua;

¹⁵ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 ngày

¹⁶ Điền theo thỏa thuận của các Bên, giống với nội dung về lãi suất áp dụng đối với Bên Bán quy định tại Điều 11.2.1

¹⁷ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 ngày

¹⁸ Điền ngày cuối cùng của thời hạn quy định tại Điều 8.2 Hợp Đồng. Ví dụ thời hạn là 90 ngày thì ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ là ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến

¹⁹ Mức lãi suất, kỳ hạn tiền gửi và tên Ngân hàng áp dụng như thỏa thuận tại Điều 11.1.1.

- 11.2.2 Trường hợp quá (...) ²⁰ ngày kể từ Ngày Đến Hạn mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng **hoặc** tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới. Để làm rõ:
- (i) Trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày trước thời điểm phát sinh quyền chấm dứt hợp đồng của Bên Mua theo quy định trên, Bên Bán có trách nhiệm gửi cho Bên Mua thông báo bằng văn bản ("**Thông Báo Chậm Bàn Giao**") về việc Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất thời hạn bàn giao mới ("**Ngày Bàn Giao Gia Hạn**");
 - (ii) Trường hợp Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm gửi thông báo bằng văn bản tới Bên Bán trong thời hạn ... (...) ²¹ ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Chậm Bàn Giao. Trường hợp Bên Mua không thực hiện gửi thông báo theo thời hạn nêu trên, Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua không đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Hợp Đồng được tự động tiếp tục thực hiện với nguyên tắc quy định tại Điều 11.2.2 (iii) Hợp Đồng.
 - (iii) Trường hợp Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, Hợp Đồng tiếp tục được thực hiện với nguyên tắc sau:
 - (a) Thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua được xác định lại theo Ngày Bàn Giao Gia Hạn.
 - (b) Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền tương đương với số tiền lãi được tính trên (phần) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua thực tế thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Thực Tế với [lãi suất là [●]% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn [●] ([●]) tháng của Ngân hàng [●] công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân]²² và được tính từ Ngày Đến Hạn đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.
- 11.2.3 Trường hợp đến Ngày Bàn Giao Gia Hạn mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng **hoặc** tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới với nội dung như được quy định tại Điều 11.2.2 Hợp Đồng
- 11.2.4 Ngoại trừ trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng, các khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 11.2.1, 11.2.2.(ii), 11.2.3.(ii) Hợp Đồng sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng ²³(...) ngày kể từ ngày ký Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc đối trừ vào đợt thanh toán đến hạn hoặc lần thanh toán tiếp theo của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng (tùy thời điểm nào đến trước)";

²⁰ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 ngày)

²¹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên (Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 20 ngày)

²² Điền theo thỏa thuận của các Bên, giống với nội dung về lãi suất áp dụng đối với Bên Bán quy định tại Điều 11.2.1

²³ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 10 ngày.

Để làm rõ, (i) Bên Bán sẽ được quyền gia hạn thời gian bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán (ii) Các khoản tiền lãi do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ được xác định theo nguyên tắc chỉ tính một lần từ ngày đến hạn đến Ngày Bàn Giao Thực Tế

11.3 Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được Bên Bán ấn định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ khi Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền đến hạn chưa thanh toán theo quy định tại hợp đồng, khi đó, ngoài nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán tiền phí quản lý Căn Hộ do chậm nhận bàn giao Căn Hộ là Đồng²⁴ (bằng chữ:)/ngày và được tính từ ngày bàn giao Căn Hộ được Bên Bán ấn định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ đến ngày thực tế Bên Mua nhận Căn Hộ. Trường hợp quá ... ngày²⁵ kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua vẫn không nhận bàn giao Căn hộ thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với chế tài quy định tại Điều 13.4 của Hợp đồng này.

11.4 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 11.1 hoặc tự động gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng 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.

ĐIỀU 12. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

12.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- (i) Do ốm đau và/hoặc bệnh tật và/hoặc tai nạn phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế (có hồ sơ bệnh án, xác nhận của cơ sở y tế).
- (ii) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- (iii) Do phải thực hiện quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (không phải do lỗi của Hai Bên) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- (iv) Các trường hợp khác như: Các tai họa thiên nhiên như động đất, phong toả hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công (không

²⁴ Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 100.000 đồng/ngày.

²⁵ Điền theo thỏa thuận các bên

do lỗi của Bên Bán) hoặc bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ Quan Có Thẩm Quyền, người có thẩm quyền trong Cơ Quan Có Thẩm Quyền (mà Hai Bên không có lỗi);

Hai Bên thống nhất tất cả những trường hợp trên từ điểm (i) đến (iii) phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của Một Bên và/hoặc Các Bên phát sinh từ Hợp Đồng cũng như việc thực hiện Hợp Đồng mà Hai Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

- 12.2** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 12.3** Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 12.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). 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.
- 12.4** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 13.1.4 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 13.1** Hợp Đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - 13.1.1** Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - 13.1.2** Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán trong trường hợp: (1) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và/hoặc các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Điều 11.1.2 của Hợp Đồng; hoặc (2) Bên Mua chậm/không nhận/từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 11.3 Hợp Đồng
 - 13.1.3** Theo quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua khi: (1) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 11.2.2.(i), Điều 11.2.3.(i) của Hợp Đồng
 - 13.1.4** 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 06 (sáu) tháng kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng

không bị coi là vi phạm Hợp Đồng.

13.1.5 Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng.

13.1.6 Để làm rõ, Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng và lựa chọn áp dụng quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì phải gửi thông báo bằng văn bản tới Bên còn lại. Trong trường hợp này, Hợp Đồng được chấm dứt kể từ thời điểm Bên còn lại được coi là đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng từ Bên có quyền theo quy định tại Hợp đồng.

13.2 Các Bên thống nhất rằng một trong hai Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng (ngoài các trường hợp quy định tại Hợp Đồng này và thuộc trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Điều 13.1.4 Hợp Đồng) nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản.

13.3 Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1.3 của Hợp Đồng và/hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng không theo điều kiện, quy định Hợp Đồng, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Mua trong vòng.....(.....)²⁶ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng: (i) phần Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán, (ii) tiền bồi thường thiệt hại có giá trị bằng.....²⁷. Để tránh nhầm lẫn, số tiền bồi thường này sẽ bao gồm toàn bộ lãi suất mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo Hợp Đồng này đến ngày đến hạn của khoản thanh toán này. Nếu Bên Bán đã trả bất kỳ khoản lãi nào cho Bên Mua trước ngày đến hạn như đã đề cập, thì khoản lãi đó sẽ được khấu trừ khi tính toán khoản tiền mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua theo điều này để bảo đảm tổng số tiền tối đa mà Bên Bán phải trả cho Bên Mua đến khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không nhiều hơn số tiền bồi thường quy định tại điểm (ii) khoản này

13.4 Trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1.2 Hợp Đồng và/hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng không theo điều kiện, quy định Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền thực hiện việc bán Căn Hộ cho Bên Thứ Ba theo giá bán và phương thức do Bên Bán quyết định phù hợp với quy định pháp luật.

Trong vòng.....(.....)²⁸ ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán thanh toán lại cho Bên Mua số tiền đã nhận của Bên Mua sau khi trừ đi tiền bồi thường thiệt hại có giá trị bằng²⁹ Để tránh nhầm lẫn, số tiền bồi thường này sẽ bao gồm toàn bộ lãi suất mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này đến ngày đến hạn của khoản thanh toán này. Nếu Bên Mua đã trả bất kỳ khoản lãi nào cho Bên Bán trước ngày đến hạn như đã đề cập, thì khoản lãi đó sẽ được khấu trừ khi tính toán khoản tiền

²⁶ Điền theo thỏa thuận của các Bên, Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 60 ngày

²⁷ Điền số tiền hoặc tỷ lệ Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận của các Bên và bằng với khoản tiền bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 13.4 Hợp Đồng

²⁸ Điền số ngày bằng với số ngày quy định tại Điều 13.3

²⁹ Điền số tiền hoặc tỷ lệ Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận của các Bên và bằng với khoản. tiền bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 13.3 Hợp Đồng

mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán theo điều này để bảo đảm tổng số tiền tối đa mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán đến khi chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không nhiều hơn số tiền bồi thường quy định tại khoản này (*Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu theo thông báo của Bên Bán trong trường hợp số tiền đã thanh toán mua Căn Hộ của Bên Mua không đủ trả tiền bồi thường thiệt hại cho Bên Bán*).

- 13.5** Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1.4 của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi trong vòng.....(.....) ngày³⁰ kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
- 13.6** Tại thời điểm Các Bên hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này Hợp Đồng sẽ tự động được thanh lý mà không phải ký kết thêm văn bản/biên bản thanh lý Hợp Đồng.

ĐIỀU 14. THÔNG BÁO

- 14.1** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ được quy định tại Phụ Lục 04 của Hợp Đồng, đúng tên người nhận thông báo, bằng một trong các hình thức Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp mà Một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng và trong thời gian như sau:
- (i) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (ii) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - (iii) Sau 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 14.2** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 15.1** Các Bên thống nhất, cho đến thời điểm Hợp Đồng này được chấm dứt, nếu có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp Đồng và/hoặc những hợp đồng/hoà thuận khác có liên quan, Bên Mua phải gặp gỡ đại diện của Bên Bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi Bên Bán để được giải đáp.
- 15.2** Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không giải quyết bằng thương lượng được thì một trong Hai Bên có

³⁰ Điền số ngày bằng với số ngày quy định tại Điều 13.3

quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 16. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 16.1** Hợp đồng có hiệu lực từ ngày.....tháng năm.....
- 16.2** Pháp luật Việt Nam được áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng này.
- 16.3** Hợp Đồng này được lập bằng Tiếng Việt. Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài, Hợp Đồng sẽ được lập kèm theo bản Tiếng Anh. Nếu có mâu thuẫn trong việc giải thích Hợp Đồng giữa bản Tiếng Việt và bản Tiếng Anh thì bản Tiếng Việt sẽ được áp dụng để giải quyết.
- 16.4** Bên Bán cam kết, tại thời điểm Hợp Đồng được ký kết, Căn Hộ và/hoặc Dự Án thuộc khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu và không thuộc danh mục dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu. Trường hợp Cơ Quan Có Thẩm Quyền có quyết định đưa Căn Hộ và/hoặc Dự Án vào danh mục dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu sau thời điểm Hợp Đồng được ký kết là Sự Kiện Bất Khả Kháng, không có lỗi của Bên Bán. Trường hợp này, việc xử lý Hợp Đồng đã ký kết thực hiện theo quy định tại Điều 13.5 Hợp Đồng.
- 16.5** Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Khu Căn Hộ có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 16.6** Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 16.7** Hợp Đồng có 16 (*mười sáu*) Điều, được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản.

Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

(Bằng việc ký tên dưới đây, Bên Mua xác nhận đã đọc và hiểu rõ nội dung của Hợp Đồng)

