

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHÁNH NGHĨA QUỐC CƯỜNG**

**Và**

**Ông/Bà .....**

**Căn hộ số : .....**

**Tầng : .....**

**Block : .....**

**Dự án : .....**

***Bình Dương, Tháng ...../.....***

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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

**Số: ...../CNQC\_HĐMB**

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ – CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật Nhà ở do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD sửa đổi, bổ sung Thông tư 10/2015/TT-BXD quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư 11/2015/TT-BXD quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản, hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư; và
- Căn cứ Giấy chứng quyền sử dụng đất số .....
- Căn cứ quyết định phê duyệt 1/500 số.....;
- Căn cứ Quyết định công nhận chủ đầu tư số .....

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán nhà được ký kết sau khi có đủ hồ sơ và có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó theo quy định.

- Căn cứ giấy phép xây dựng số .....
- Căn cứ biên bản nghiệm thu phần móng số .....được lập ngày .....giữa .....và .....
- Căn cứ Văn bản số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... của Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho phép Dự án “.....” do Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường làm chủ đầu tư đã đáp ứng quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- Căn cứ Hợp đồng Bảo lãnh số ..... ngày ..... tháng ..... năm ..... được ký bởi Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường và .....<sup>2</sup>.

*Các Bên dưới đây đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư này và cam kết tuân thủ các điều, khoản được quy định tại Hợp đồng này trong quá trình thực hiện.*

---

<sup>2</sup> Bên Bán có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng trước thời điểm ký kết hợp đồng này.

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** (sau đây gọi tắt “Hợp đồng”) được lập vào ngày ...tháng.....năm ....giữa và bởi các Bên dưới đây:

**1. BÊN BÁN NHÀ Ở**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHÍNH NGHĨA QUỐC CƯỜNG**

Địa chỉ : 212 Đường Trần Phú, Tổ 98, Khu phố 11, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại : .....Fax:.....

Mã số thuế : 3702704796

Đại diện bởi : Ông/Bà.....Chức vụ:.....

Số tài khoản : .....Tại Ngân hàng:.....

Số tài khoản : .....Tại Ngân hàng:.....

*(Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)*

**2. BÊN MUA NHÀ Ở**

**Ông/Bà** : **Năm sinh:**

**Số CMND/CCCD<sup>3</sup>** : **Ngày cấp:** **Nơi cấp:**

**Địa chỉ thường trú** :

**Địa chỉ liên lạc** :

**Điện thoại** : **Email:**

Và

**Ông/Bà** : **Năm sinh:**

**Số CMND/CCCD<sup>4</sup>** : **Ngày cấp:** **Nơi cấp:**

<sup>3</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác theo quy định của pháp luật.

<sup>4</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác theo quy định của pháp luật.

Địa chỉ thường trú :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại :

Email:

*(Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)*

**PHẦN 1**  
**THÔNG TIN CĂN HỘ**

Hai bên tại đây xác nhận rằng, Căn hộ mua bán tại Hợp đồng này có đặc điểm như sau:

1	Thông tin căn hộ			Đơn vị tính: m <sup>2</sup>		
	Căn hộ số	:	Tầng	:	Block	:
	Diện tích sàn xây dựng Căn hộ	:	Diện tích sử dụng Căn hộ	:	Dự án <sup>5</sup>	:
	Diện tích chênh lệch giữa diện tích sử dụng Căn hộ thực tế với diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại hợp đồng này.	:.....%				
	Mục đích	:	Dùng để ở			
2	Thời hạn khởi công					
	Năm xây dựng	:	Năm hoàn thành	:		
3	Thời hạn bàn giao					
	Thời hạn bàn giao (dự kiến)	:	Tháng	Thời hạn gia hạn <sup>6</sup> (nếu có)	:	
4.	Thông tin thửa đất xây dựng					
	Thửa đất	:	Tờ bản đồ	:	Diện tích	:

Hai bên xác nhận rằng, diện tích sử dụng Căn hộ quy định tại hợp đồng này là tạm tính. Trong trường hợp có sự thay đổi về diện tích sử dụng Căn hộ thực tế tại thời điểm bàn giao so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại hợp đồng thì tại thời điểm bàn giao hai bên sẽ tiến hành đo vẽ và xác

<sup>5</sup> Tên dự án được cấp hoặc tên thương mại của dự án

<sup>6</sup> Không quá 03 tháng kể từ ngày đến hạn bàn giao

nhận vào biên bản bàn giao căn hộ. Trong trường hợp tỷ lệ sai số lớn “>” hoặc thấp “<” hơn không quá 02% (*hai phần trăm*) thì hai bên sẽ không phải điều chỉnh giá trị hợp đồng. Trong trường hợp tỷ lệ sai số lớn “>” hoặc thấp “<” hơn quá 02% (*hai phần trăm*) thì hai bên sẽ phải điều chỉnh giá trị hợp đồng tương ứng với phần diện tích chênh lệch (nếu có). Giá trị chênh lệch giảm (nếu có) được Bên Bán căn trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua tại đợt thanh toán bàn giao căn hộ theo quy định tại hợp đồng này, giá trị hợp đồng chênh lệch tăng (nếu có) được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán tại thời điểm bàn giao Căn hộ.

**PHẦN 2**  
**GIÁ BÁN VÀ TIỀN TIẾN ĐỘ THANH TOÁN<sup>7</sup>**

1. Giá bán căn hộ:.....(viết bằng chữ:.....), trong đó
- (i) Giá trị quyền sử dụng đất (tạm tính và có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) là: ..... đồng (Bằng chữ: ..... đồng).
  - (ii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ trước thuế: ..... đồng (Bằng chữ: ..... đồng);
  - (iii) Thuế giá trị gia tăng (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ: ..... đồng).

Giá bán được đề cập tại Điều này được tính như sau: Đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán, cụ thể là:

.....m<sup>2</sup> x (nhân) .....đồng/m<sup>2</sup> = .....

2. Tiến độ thanh toán

2.1 Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo các đợt với số tiền cụ thể như sau:

					<i>Đơn vị tính: Đồng Việt Nam</i>	
Đợt thanh toán	Tỉ lệ thanh toán <sup>8</sup>	Tổng giá trị thanh toán			Thời hạn thanh toán	Ghi chú
		Số tiền thanh toán	Thuế giá trị gia tăng tương ứng	Tổng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng) (VAT)		
Đợt 1	30%	-	-	-		

<sup>7</sup> Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền tại thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo tiến độ thanh toán như sau:

- (i) Việc thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá bán Căn hộ không bao gồm kinh phí bảo trì, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà chung cư nhưng tổng số không quá 70% Giá bán Căn hộ không bao gồm kinh phí bảo trì khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua.
- (ii) Nếu 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 bán Căn hộ không bao gồm kinh phí bảo trì; giá trị còn lại của Giá bán Căn hộ được thanh toán khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua.

<sup>8</sup> Tỷ lệ thanh toán được tính trên Giá bán Căn hộ không bao gồm kinh phí bảo trì.



Đợt 2	-	-	-	-	..... ...	
Đợt					Thông báo bàn giao Căn hộ	
Đợt cuối	-	-	-	-	Thông báo bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	
Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% là					Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao căn hộ.	

Hai bên xác nhận rằng, trong trường hợp số tiền đặt cọc (nếu có) lớn hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trong Đợt 1 thì số tiền chênh lệch sẽ được Bên Bán khấu trừ cho các Đợt thanh toán kế tiếp của Bên Mua.

<sup>9</sup> Toàn bộ số tiền đặt cọc (nếu có) được chuyển thành một phần tiền thanh toán Đợt 1 sau khi Hợp đồng được ký kết và Bên Mua sẽ mất khoản tiền này nếu không thanh toán đủ phần còn lại của Đợt 1 theo tiến độ quy định tại hợp đồng.

### PHẦN 3 CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

*Hai bên đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư với các điều khoản, điều kiện sau đây:*

#### **Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

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

- 1.1 “Bên Bán” có nghĩa là Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường là chủ đầu tư phát triển dự án nhà ở theo các văn bản pháp lý do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và được đề cập tại phần đầu của hợp đồng này;
- 1.2 “Bên Mua” có nghĩa là bên mua Căn hộ tại Dự Án theo quy định tại phần đầu của hợp đồng này;
- 1.3 “Căn hộ” là căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc dự án chung cư .....tọa lạc tại địa chỉ .....do Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường làm chủ đầu tư với các đặc điểm được mô tả chi tiết tại Điều 2 của hợp đồng này;
- 1.4 “Chung cư” là chung cư thuộc dự án Khu nhà ở có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Chánh Nghĩa Quốc Cường làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại địa chỉ..... theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.
- 1.5 “Hợp đồng” có nghĩa là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và các phụ lục đính kèm do các bên lập, ký kết và điều chỉnh trong quá trình thực hiện hợp đồng (nếu có);
- 1.6 “Giá bán căn hộ” nghĩa là tổng giá trị hợp đồng mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và được quy định chi tiết tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 1.7 “Bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết mà không phải do lỗi của Bên Mua 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 về bảo hành nhà ở theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
- 1.8 “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ

mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

- 1.9 "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;
- 1.10 "Phần sở hữu riêng của Bên Mua" là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 1.8 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
- 1.11 "Phần sở hữu riêng của Bên Bán" là các căn hộ mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán và phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt mà Bên Bán giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị phần diện tích sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng;
- 1.12 "Phần sở hữu chung của nhà chung cư" là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư 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 của hợp đồng này;
- 1.13 "Nội quy Nhà Chung Cư" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các nội dung sửa đổi, bổ sung được thông qua tại Hội nghị nhà chung cư theo quy định pháp luật;
- 1.14 "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư" là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.15 "Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư" là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.16 "Bảo trì nhà chung cư" là việc duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà chung cư và các thiết bị xây dựng gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.17 "Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư" nghĩa là doanh nghiệp đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng, bàn giao và đưa vào sử dụng;
- 1.18 "Sự kiện bất khả kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;

- 1.19 "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 cấp cho Bên Mua chứng nhận quyền sở hữu của Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.20 "Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư" là khoản tiền do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để đơn vị quản lý vận hành thực hiện các công việc quy định tại khoản 11.6 Điều 11 của hợp đồng này;
- 1.21 "Thời hạn bàn giao căn hộ" có nghĩa là thời hạn mà Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này.

## **Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ chung cư như sau:

2.1 Đặc điểm về Căn hộ:

2.1.1 Chi tiết Căn hộ được quy định tại mục 1 [Phần 1 Thông tin Căn hộ](#).

2.1.2 Diện tích sử dụng Căn hộ được quy định tại mục 1 [Phần 1 Thông tin Căn hộ](#).

Diện tích này 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 căn cứ để tính Giá bán Căn hộ quy định tại [Điều 3](#) của Hợp đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng căn hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính theo thiết kế và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 02% (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 02% (*cộng/trừ hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (*nếu có*). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của Hợp đồng do hai bên thỏa thuận là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ và Quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

2.1.3 Diện tích sàn xây dựng Căn hộ được quy định tại mục 1 [Phần 1 Thông tin Căn hộ](#).

Diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 1.9 Điều 1 của Hợp đồng này;

2.1.4 Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.

- 2.1.5 Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: .....
- 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Điều 2.1 được quy định tại mục 4 phần 1 Thông tin căn hộ, trong đó
- 2.2.1 Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>
- 2.2.2 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>
- 2.2.3 Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):
- 2.3 Danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 1 đính kèm Hợp đồng này.

### **Điều 3. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

- 3.1 Giá bán Căn hộ
- 3.1.1 Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại mục 1 phần 2 Giá Bán Và Tiến Độ Thanh Toán của hợp đồng này và đã bao gồm:
- (a) Giá trị quyền sử dụng đất không có VAT; và
  - (b) Thuế giá trị gia tăng theo quy định hiện hành. Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật; và
  - (c) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ do Bên Mua đóng (kinh phí này được tính trước thuế) là:.....đồng. (Bằng chữ.....). Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này;
- 3.1.2 Giá bán Căn Hộ được quy định tại Mục 1 Phần 2 của hợp đồng này chưa bao gồm:
- (a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo quy định của cơ quan có thẩm quyền; và
  - (b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và
  - (c) 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 kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này; và

3.1.3 Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán cho nhà cung cấp dịch vụ như: chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ, điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng theo thỏa thuận mà Bên Mua thỏa thuận với bên thứ ba (nếu có). Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định 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, phí trông giữ xe cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2. Phương thức thanh toán:

a. Toàn bộ số tiền thanh toán của hợp đồng này được thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản theo thông tin chuyển khoản dưới đây:

- Tài khoản số :.....
- Chủ tài khoản :.....Tại:.....

hoặc tài khoản ngân hàng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm. Toàn bộ phí chuyển khoản do Bên Mua thanh toán cho ngân hàng theo quy định.

Hoặc

b. Thanh toán bằng tiền mặt tại địa chỉ trụ sở chính của Bên Bán.

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

3.3 Thời hạn thanh toán

3.3.1 Bên Mua thanh toán tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại Phần 2 Giá Bán Và Tiến Độ Thanh Toán.

3.3.2 Trong trường hợp có sự thay đổi về diện tích sử dụng căn hộ thực tế tại thời điểm bàn giao so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại hợp đồng đồng thì việc thanh toán giá trị chênh lệch (nếu có) được hai bên thảo thuận như sau:

- (i) Nếu diện tích sử dụng căn hộ chênh lệch lớn hơn so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng thì Bên Mua thanh toán cho Bên Bán giá trị chênh lệch tại thời điểm bàn giao Căn hộ;
- (ii) Nếu diện tích sử dụng căn hộ chênh lệch nhỏ hơn so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng thì giá trị chênh lệch được hai bên cân trừ vào nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua tại đợt thanh toán bàn giao Căn hộ theo quy định tại hợp đồng này .

Diện tích phần chênh lệch này được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn hộ nhân (x) với phần diện tích thông thủy chênh lệch được hai bên xác định lại (nếu có).

### 3.3.2

Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí bảo trì **02% (hai phần trăm)** cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn mở tại Ngân hàng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn **07 (bảy)** ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư biết. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản trị Nhà chung cư quản lý trong thời hạn tối đa là 07 ngày kể từ ngày Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản trị Nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có Nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

Kinh phí bảo trì quy định tại điểm này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác; trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng Căn hộ của Bên Mua trong trường hợp kinh phí bảo trì đã đóng trước khi nhận bàn giao Căn hộ không đủ để bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

Bên Bán có nghĩa vụ đóng góp thêm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nếu còn sở hữu phần diện tích Căn hộ, diện tích khác trong Nhà chung cư trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

Ban quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hằng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị Nhà Chung cư.

Thành viên Ban quản trị Nhà Chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng mục đích và hạng mục theo quy định thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại theo thực tế phát sinh.

#### **Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình đã được duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Phụ lục 01 Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng được các bên thỏa thuận như sau<sup>10</sup>:
- (i) Giai đoạn 1:
  - (ii) Giai đoạn 2:
  - (iii) Giai đoạn 3:
- 4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ và các công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của nhà chung cư. Các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Chung cư theo thiết kế đã được phê duyệt bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng; điện sinh hoạt; nước sinh hoạt, xử lý nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình xã hội như: trung tâm thương mại, cây xanh, công viên, hồ bơi và các tiện ích khác (nếu có) theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt (nếu có)<sup>11</sup>.

#### **Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

##### **5.1 Quyền của Bên Bán**

- 5.1.1 Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phần 2 Giá Bán Và Tiến Độ Thanh Toán của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại điểm 12.1.2 Khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;

<sup>10</sup> Tiến độ xây dựng tương ứng tiến độ thanh toán

<sup>11</sup> Bên Bán sẽ cập nhật chi tiết từng thông tin cụ thể về hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt tại thời điểm ký kết hợp đồng.



- 5.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng điều kiện và thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- 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 theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 5.1.4 Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);
- 5.1.5 Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập;
- 5.1.6 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ khác với Phụ lục 1 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- 5.1.7 Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo quy định tại Điều 15 của hợp đồng này;
- 5.1.8 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;
- 5.1.9 Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho bên thứ ba bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật sau khi thông báo cho Bên Mua và được Bên Mua đồng ý bằng văn bản;
- 5.1.10 Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- 5.1.11 Được treo biển tên của Nhà Chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung. Các vị trí được treo biển tên của Nhà Chung cư bao gồm tầng sân thượng của Nhà Chung cư, vị trí cổng ra vào của Dự án, khu vực các sảnh chung của Tòa nhà tùy thuộc vào thiết kế của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế dự án đã được phê duyệt;
- 5.1.12 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu phát sinh các tranh chấp giữa Bên Mua với bên thứ ba mà làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại phát sinh thực tế cho Bên Bán;

Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Ngân hàng theo thỏa thuận đã ký kết (nếu có);

Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh hợp pháp và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế dự án đã được phê duyệt phù hợp với Bản nội quy Nhà Chung cư và pháp luật Việt Nam

## 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 nhà ở và các công trình hạ tầng 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, đảm bảo 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 Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu;

5.2.5 Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

5.2.6 Quản lý và thực hiện việc bàn giao Căn hộ trong thời gian Bên Mua chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán. Sau thời hạn yêu cầu nhận bàn giao nếu Bên Mua vẫn không đến nhận thì Bên Bán thực hiện việc bàn giao theo quy định tại Khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng này;

5.2.7 Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

5.2.8 Bên Bán có trách nhiệm 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;

- 5.2.9 Thực hiện nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- 5.2.10 Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định pháp luật để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.
- Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo phù hợp với quy định pháp luật và thỏa thuận tại hợp đồng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật;
- 5.2.11 Tổ chức Hội nghị Nhà Chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung cư khi Nhà Chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- 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 Bên Bán có trách nhiệm 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;
- 5.2.14 Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thuộc danh sách do ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng;
- 5.2.15 Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua;
- 5.2.16 Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 5.2.17 Nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà Chung cư 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán; chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã

thu của Bên Mua vào tài khoản ngân hàng và giao cho Ban Quản trị Nhà Chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm 3.3.2 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;

## **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 Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu mà các bên đã thỏa thuận như mô tả tại Phụ lục 1 đính kèm hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng quy định pháp luật và thỏa thuận tại hợp đồng;
- 6.1.2 Được sử dụng hai (02) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe và phải trả chi phí cho bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo quy định của bên cung cấp dịch vụ.
- 6.1.3 Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung cư theo công năng và theo thiết kế của Nhà Chung cư đã được phê duyệt. Trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua Căn hộ chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe của Nhà Chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- 6.1.4 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 điểm 5.2.10 khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- 6.1.5 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;
- 6.1.6 Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã hoàn tất việc thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ 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;
- 6.1.7 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;
- 6.1.8 Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung cư và thực hiện việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung cư theo đúng thỏa thuận quy định tại Hợp đồng;
- 6.1.9 Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu:
  - a. 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. 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;

b. Trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% (*năm phần trăm*) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:

- (i) Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và 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, Việc xử lý chế tài trong trường hợp này được áp dụng theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này; hoặc
- (ii) Đồng ý nhận bàn giao Căn hộ. Khi đó, Giá bán và diện tích thông thủy của Căn hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký kết thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng. Giá bán căn hộ sẽ được căn cứ theo diện tích thông thủy được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Hợp đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày hai Bên hoàn tất ký kết thỏa thuận sửa đổi Hợp đồng và Biên bản bàn giao Căn hộ trên thực tế; hoặc
- (iii) Đổi sang một Căn hộ khác theo thỏa thuận của hai Bên trong trường hợp Bên Bán còn sản phẩm để cản trở, giá bán căn hộ dựa theo giá do Bên Bán công bố tại thời điểm triển khai.

6.1.10 Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

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 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.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02% (hai phần trăm) và các khoản nghĩa vụ tài chính mà Bên Mua phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.

6.2.2 Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6.2.3 Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (*trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của căn hộ hoặc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn hộ của Bên Bán*) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

- 6.2.4 Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và phải đóng phí quản lý theo quy định tại hợp đồng;
- 6.2.5 Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe, hồ bơi, gym (nếu có) và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo quy định của pháp luật;
- 6.2.6 Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- 6.2.7 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 quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- 6.2.8 Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- 6.2.9 Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 6.2.10 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;
- 6.2.11 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;
- 6.2.12 Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;
- 6.2.13 Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật và theo đúng thời hạn thông báo theo quy định tại Hợp đồng trừ khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận;
- 6.2.14 Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- 6.2.15 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này;
- 6.2.16 Nếu Bên Mua bị mất, làm hỏng bản gốc Hợp đồng, các Phụ Lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán phát hành thì phải cung cấp cho Bên Bán các tài liệu bị hư hỏng để Bên Bán đối chiếu và được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng. Trong trường hợp Bên Mua gian dối trong việc cung cấp các thông tin thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật;
- 6.2.17 Không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với Căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, có tác động đến nền móng hoặc kết cấu công trình, có ảnh hưởng đến mặt tiền công

trình và các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu của các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư;

- 6.2.18 Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- 6.2.19 Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các công trình tiện ích chung theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy Nhà Chung cư, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các công trình công cộng, tiện ích chung;
- 6.2.20 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- 6.2.21 Thông báo kịp thời cho Bên Bán khi phát hiện Căn hộ có hư hỏng thuộc diện được bảo hành; tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện bảo hành Nhà Chung cư.

#### **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 người khác.
- 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. BÀN GIAO NHẬN CĂN HỘ**

- 8.1 Điều kiện bàn giao Căn hộ
  - (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó.

- (b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch không lớn hoặc thấp hơn 05% (*năm phần trăm*) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này hoặc trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 05% (*năm phần trăm*) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng nhưng hai Bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác theo quy định tại điểm (ii) và (iii) khoản (b) Điều 6.1.9 của Hợp đồng này.
- (c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 của Hợp đồng trừ trường hợp quy định tại Khoản 5.1.6 Điều 5 của Hợp đồng này;
- (d) Bên Mua đã thanh toán Giá bán Căn hộ đúng theo tiến độ quy định tại Phần 2 [Giá Bán Và Tiến Độ Thanh Toán](#) đến thời điểm bàn giao Căn hộ hoặc đã hoàn tất toàn bộ việc khắc phục các vi phạm (nếu có) và phải đảm bảo việc thanh toán đạt tỷ lệ như sau:
  - (i) Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá bán Căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; và
  - (ii) Thanh toán 100% (Một trăm phần trăm) Kinh phí bảo trì; và
  - (iii) Tất cả các khoản tiền và phí mà Bên Mua còn thiếu (nếu có) phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng.

8.2 Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào:.....tháng.....năm .....hoặc không chậm hơn .....tháng kể từ ngày ký hợp đồng<sup>12</sup>(ngày bàn giao dự kiến).

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá .....ngày<sup>13</sup>, kể từ ngày bàn giao dự kiến. Trong trường hợp Bên Bán chậm bàn giao căn hộ thì Bên Bán phải có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ. Trước ngày bàn giao Căn hộ 30 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

8.3 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 đo đạc lại diện tích sử dụng căn hộ thực tế và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ trong trường hợp Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại khoản 8.1 Điều này.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đến hạn hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ khi Căn hộ đã đáp ứng điều kiện bàn giao

<sup>12</sup> Thời hạn bàn giao sẽ được thỏa thuận tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>13</sup> Thời gian bàn giao sớm hơn hoặc muộn hơn ngày bàn giao dự kiến đã thỏa thuận và được quy định chi tiết tại Khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng này, hai bên sẽ thỏa thuận chi tiết thời hạn này tại thời điểm ký kết nhưng không được quá 90 ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến.



theo quy định tại Hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua được xem như đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế mà không được quyền nêu bất kỳ lý do nào để từ chối nhận bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Bán được xem đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng.

Trường hợp quá ..... ngày<sup>14</sup> kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán khi Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng, nhưng Bên Mua vì bất cứ lý do nào (trừ trường hợp bất khả kháng và đã thông báo cho Bên Bán) mà không nhận bàn giao căn hộ thì việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và áp dụng quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này để xử lý.

- 8.4 Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của căn hộ và việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng.

## **Điều 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 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 vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
- 9.3 Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.4 Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

---

<sup>14</sup> Điền theo thỏa thuận các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng

- 9.5 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán ngay khi phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và phải thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng (nếu có). Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm đến Căn hộ kiểm tra và cùng Bên Mua xác định công việc phải thực hiện bảo hành, thời gian tiến hành bảo hành theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật trừ những trường hợp khẩn cấp theo thông báo của Bên Mua. 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 quy định của pháp luật.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này;
  - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.4 Điều 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.
- 9.7 Trong trường hợp
- (i) Nếu Bên Mua không thông báo kịp thời cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 9.5 Điều này; hoặc
  - (ii) Bên Mua và/hoặc người sử dụng căn hộ khác không cho phép và/hoặc không tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định vào Căn hộ và/hoặc không cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu,
- thì Bên Bán vẫn phải thực hiện trách nhiệm bảo hành nhưng Bên Mua phải chịu trách nhiệm bồi thường tương ứng cho những thiệt hại xảy ra trên thực tế nếu thiệt hại do lỗi của Bên Mua gây ra.
- 9.8 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 9.9 Việc bảo trì phần 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 Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông

báo trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

- 10.2 Trong trường hợp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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 có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng, ký các hồ sơ liên quan và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - 10.3.1 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 bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - 10.3.2 Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - 10.3.3 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;
  - 10.3.4 Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận tại hợp đồng này.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.
- 10.5 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Người nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Người nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ.
- 10.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Người nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật.
- 10.7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

**Điều 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

- 11.1** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sử dụng Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua. Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại Điều 11.4.
- 11.2** Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các Căn Hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán; diện tích các tầng hầm ngoại trừ các phần diện tích các tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo tiêu chuẩn quy định của pháp luật và thiết kế công trình đã được phê duyệt thuộc quyền sử dụng của cư dân); khu vực tập thể dục tại các tầng thương mại (nếu có); các tầng thương mại, dịch vụ, văn phòng, khu vực đỗ xe của khu thương mại, văn phòng và khu vực bán lẻ (*bao gồm: diện tích các sảnh (ngoại trừ phần diện tích sảnh chung của Tòa nhà), khu vệ sinh, thang máy các tầng (ngoại trừ thang máy chung của khu Căn hộ), phòng thể dục, hồ bơi, cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại, phòng hoặc tòa nhà câu lạc bộ, nhà trẻ theo thiết kế được phê duyệt* Chi tiết được quy định tại *Danh mục phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng chung và phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu, sử dụng riêng* đính kèm Hợp đồng này).
- 11.3** Bên Bán được quyền sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại khoản 11.4 Điều này.
- 11.4** Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
- 11.4.1 Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và khoản 11.2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- 11.4.2 Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga (nếu có), 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 căn hộ trong nhà chung cư;
- 11.4.3 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

- 11.4.4 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.
- 11.4.5 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
- 11.5** Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.6** Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:
- 11.6.1 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 :.....m<sup>2</sup>/tháng(chưa bao gồm VAT (nếu có)). Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định pháp luật tại từng thời điểm và được sự thống nhất của Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này 03 tháng đầu cho Bên Bán trước khi bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, các lần thanh toán tiếp theo thực hiện theo thỏa thuận của hai bên trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật. 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
- 11.6.2 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 đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- 11.6.3 Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;

11.6.4 Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ;

Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì Các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Mỗi Bên theo quy định của pháp luật

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

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

12.1.1 Nếu Bên Mua thanh toán trễ hạn quá .... ngày<sup>15</sup> làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền Đợt 1 được quy định tại [Phần 2](#) của Hợp đồng này, Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng này và bán Căn hộ cho khách hàng khác.

12.1.2 Nếu quá ....<sup>16</sup> ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất 0,03%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt quá hạn được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán.

12.1.3 Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá....<sup>17</sup> ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại mục (a) điểm 15.1.2 khoản 15.1 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. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ (i) tiền lãi do thanh toán trễ hạn theo quy định tại hợp đồng; và (ii) phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng tương đương 10% (mười phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế); và (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

<sup>15</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 (sáu mươi) ngày.

<sup>16</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại hợp đồng.

<sup>17</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu là 60 (sáu mươi) ngày.

- 12.2.1 Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ đúng theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) nhưng quá .... ngày<sup>18</sup> kể từ ngày bàn giao dự kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng 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 là 0,03%/ngày/trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (“Tiền Lãi Chậm Bàn Giao”). Thời điểm tính lãi suất phạt chậm bàn giao được tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua;
- 12.2.2 Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá .... ngày<sup>19</sup>, kể từ ngày bàn giao dự kiến 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 bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại mục (a) điểm 15.1.3 khoản 15.1 Điều 15 của hợp đồng này; hoặc Diện tích căn hộ chênh lệch vượt quá 05 (năm) phần trăm theo quy định tại khoản 6.1.9 Điều 6 Hợp đồng mà hai bên không thỏa thuận lựa chọn được một trong hai phương án quy định tại tiết (ii) và (iii) của khoản 6.1.9 Điều 6 Hợp đồng để xử lý, khi đó Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại mục (b) điểm 15.1.3 khoản 15.1 Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ (i) Tiền Lãi Quá Hạn theo quy định tại hợp đồng mà Bên Mua chưa thanh toán; và (ii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do Bên Mua vi phạm việc thực hiện Hợp đồng (nếu có); và (iii) các khoản nghĩa vụ tài chính mà Bên Mua chưa hoàn thành đối với Bên Bán (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng. Đồng thời, Bên Bán thanh toán cho Bên Mua: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Bán vi phạm Hợp đồng là 10% (mười phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế); và (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày bàn giao dự kiến đến ngày chấm dứt Hợp đồng và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có).

Việc thanh toán các khoản tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

- 12.3 Trường hợp quá 90 ngày kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng nhưng Bên Mua vẫn không nhận bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho bên thứ ba mà không cần có

---

<sup>18</sup> Điều theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa là 90 (chín mươi) ngày.

<sup>19</sup> Điều theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 180 ngày

sự đồng ý của Bên Mua. Khi đó, Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi đã khấu trừ: (i) Tiền phạt vi phạm về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng là 10% (*mười phần trăm*) Giá bán Căn hộ (*chưa tính thuế*); (ii) Tiền Lãi Quá Hạn theo quy định tại Hợp đồng mà Bên Mua chưa thanh toán (*nếu có*);; (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh; (iv) Tiền thuế giá trị gia tăng và các khoản phí, lệ phí đã nộp mà không được cơ quan Nhà nước hoàn trả; và (v) Phí quản lý, vận hành nhà Chung cư (được quy định tại Điều 11.6.1 Hợp đồng này) từ ngày được xem là Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Hợp đồng đến ngày chấm dứt Hợp đồng (*nếu có*).

Việc thanh toán các khoản tiền này sẽ được Bên Bán thực hiện trong vòng 15 ngày sau khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.

### **Điều 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### 13.1 Bên Bán cam kết:

13.1.1 Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

13.1.2 Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

#### 13.2 Bên Mua cam kết:

13.2.1 Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;

13.2.2 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;

13.2.3 Số tiền mua Căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua với bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên.

13.2.4 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.

13.3 Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này



vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

13.5 Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

#### **Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1 Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
- 14.1.1 Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - 14.1.2 Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một hoặc các bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - 14.1.3 Do tai nạn, ốm đau, bệnh tật thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế với điều kiện phải cung cấp cho bên kia xác nhận của bệnh viện và hồ sơ bệnh án;
  - 14.1.4 Chiến tranh, thiên tai, khủng bố, hỏa hoạn, bạo loạn hoặc/và các hạn chế về kiểm soát của chính phủ và các hoạt động chống phá của phe đảng, lệnh cấm hoặc tạm đình chỉ theo quy định của pháp luật hoặc của bất kỳ cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành mà không do lỗi của các bên .
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm 15.1.4 khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.
- 14.4 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.

#### **Điều 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1 Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- 15.1.1 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;
  - 15.1.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng với Bên Mua khi:
    - (a) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm 12.1.3 khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng này;

- (b) Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.3 Điều 12 của hợp đồng này
- 15.1.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng với Bên Bán khi:
  - (a) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm 12.2.2 khoản 12.2 Điều 12 của hợp đồng này; hoặc
  - (b) Trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá **05% (năm phần trăm)** so với diện tích Căn hộ ghi trong hợp đồng này mà hai bên không có thỏa thuận thay thế theo quy định tại mục b (i) điểm 6.1.9 khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này.
- 15.1.4 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng;
- 15.1.5 Hai bên hoàn thành nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này;
- 15.2 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 nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản;

## **Điều 16. THÔNG BÁO**

- 16.1 Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
  - 16.1.1 **CÔNG TY CỔ PHẦN CHÁNH NGHĨA QUỐC CƯỜNG**  
 Địa chỉ : 212 Đường Trần Phú, Tổ 98, Khu phố 11, Phường Chánh Nghĩa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam  
 Văn phòng giao dịch: Tầng 19, Tòa nhà Becamex, 230 Đại lộ Bình Dương, P. Phú Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.  
 Email :
  - 16.1.2 Đối với Bên Mua:
 

Địa chỉ :	Fax :
Điện thoại cố định:	Điện thoại di động:
Email :	
- 16.2 Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua Fax, Email, thư, giao trực tiếp. Các bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên Bán bằng thư điện tử (email) được gửi từ địa chỉ email của Bên Bán được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.
- 16.3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này 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, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này 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 5, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d. Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email) được gửi thành công đến địa chỉ email của bên nhận.
- 16.4. 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, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 17.1 Việc cấp số nhà cho Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước. Chính vì thế hai Bên thừa nhận và đồng ý rằng số nhà của Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có thể khác với mã tham chiếu Căn hộ được quy định tại Phần 1 Thông tin Căn hộ của Hợp đồng này với điều kiện không làm thay đổi vị trí Căn hộ trên thực tế.
- 17.2 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Chung Cư. Nội quy Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị nhà chung cư.
- 17.3 Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên Bên Mua trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại thuộc Bên Mua có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
- 17.4 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai 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 Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
- 17.5 Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết và nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo.

- 17.6 Việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau.
- 17.7 Tuân thủ các quy tắc và quy định của nhà chung cư
- 17.7.1 Bên Mua cam kết tuân thủ Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này;
- 17.7.2 Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho một Bên thứ ba theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy Nhà chung cư. Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy Nhà chung cư trong mọi trường hợp.

#### **Điều 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1 Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam
- 18.2 Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 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 được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 19.1 Hợp đồng này có 19 (mười chín) 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 để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 19.2 Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ;
- 19.3. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên kể từ thời điểm ký kết.
- 19.4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.
- 19.5 Tất cả các văn bản, thông báo có liên quan đến Hợp đồng này đều được lập thành Tiếng Việt
- 19.6 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. /.

**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, các bên nêu trên đồng ý ký tên xác nhận vào nội dung của Hợp đồng này.

**THAY MẶT VÀ ĐẠI DIỆN CHO BÊN BÁN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHÁNH NGHĨA QUỐC CƯỜNG**

Họ và tên: .....

Chức vụ:.....

**BÊN MUA**

Họ tên:.....

**PHỤ LỤC 1**  
**DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ**

STT	Khoản mục	Vật liệu	Qui cách	Nhà cung cấp
SÀN				
1				
2				
3				
4				
TƯỜNG				
5				
6				
7				
8				
TRẦN				
9				
10				
CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ				
11				

12				
13				
14				
THIẾT BỊ VỆ SINH				
15				
16				
17				
18				
19				
THIẾT BỊ ĐIỆN				
20				
21				
22				
23				
24				
25				
BẾP				
26				

Ghi chú: Điền cụ thể khi ký kết hợp đồng theo thỏa thuận của hai bên. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ sang các trang thiết bị, vật liệu tương đương thì phải có sự thỏa thuận của các bên. Đối với Căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ (trường hợp hai bên thỏa thuận giao thô) hoặc Bên Mua muốn hoàn thiện thêm, Bên Mua cam kết: Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Căn hộ (*bản vẽ thiết kế, nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công*) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản. Bên Bán có trách nhiệm trả lời cho Bên Mua về việc đồng ý hay không đồng ý hồ sơ thiết kế nội thất trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ, trong trường hợp không đồng ý Bên Bán

phải ghi rõ lý do và đề nghị Bên Mua sửa lại cho phù hợp. Việc thiết kế, thi công và hoàn thiện nội thất được Bên Bán chấp thuận khi: (i) không làm ảnh hưởng đến kết cấu, mặt ngoài bao quanh của Căn hộ và Nhà chung cư; và (ii) không làm ảnh hưởng đến phần sở hữu chung của Chung cư và phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư khác.

Đối với những sửa chữa, thi công nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu căn hộ thì không cần sự đồng ý của Bên Bán.

Bên Mua cam kết tuân thủ theo đúng hướng dẫn của Bên Bán trong quá trình hoàn thiện nội thất để đưa vào sử dụng.



PHỤ LỤC 2  
BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ  
BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CĂN HỘ  
BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN