

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

**ÁP DỤNG CHO CĂN HỘ HÌNH  
THÀNH TRONG TƯƠNG LAI**

Vũng Tàu, ngày..... tháng..... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**MÃ SỐ: ..... THUỘC CHUNG CƯ' .....**  
**Số: ...../HDMB-DIC Corp**

**Căn cứ:**

- Bộ luật Dân sự và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh Bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Quyết định số .....ngày ..... v/v: “Phê duyệt đầu tư xây dựng dự án.... do Tổng Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng làm chủ đầu tư”;
- 
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: ....Do.....cấp ngày.....
- Văn bản của cơ quan có thẩm quyền về nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán: .....
- 
- Giấy phép xây dựng số.....ngày.....;
- Các văn bản của chủ đầu tư phê duyệt giá bán, phương thức thanh toán, chính sách bán hàng: .....
- Hợp đồng bảo lãnh giữa Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng và Ngân hàng.... số.... ngày.... về việc bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng khi không bàn giao căn hộ đúng thời hạn cho khách hàng;
- Các căn cứ pháp lý khác (nếu có): .....
- Nhu cầu và khả năng của từng Bên,

*Các Bên dưới đây gồm:*

**1. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

- Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số : .....
- Mã số thuế : .....
- Địa chỉ : .....
- Điện thoại : .....
- Tài khoản số : .....
- Đại diện bởi <sup>1</sup> : ..... Chức vụ: .....

**2. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua)<sup>2</sup>:**

<sup>1</sup> Ghi theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và / hoặc văn bản ủy quyền

<sup>2</sup> Nếu Bên mua là tổ chức thì ghi thông tin theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và/ hoặc văn bản ủy quyền.



- Ông (Bà) : ..... Năm sinh: .....
- CMND (Căn cước công dân) số: ..... do CA ..... cấp ngày: .....  
Cùng Chồng (vợ) hoặc đồng sở hữu là: ..... Năm sinh: .....
- CMND (Căn cước công dân) số: ..... do CA ..... cấp ngày: .....
- Hộ khẩu thường trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại : ..... Email: .....

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

### Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

1. **“Căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc chung cư ..... do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin tại Điều 2 của Hợp đồng này;
2. **“Nhà chung cư”** là chung cư ..... do Bên Bán 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);
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.. **“Đơn giá”** là số tiền tính trên một mét vuông diện tích sử dụng căn hộ
5. **“Bảo hành căn hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho 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; và không tính diện tích 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;
7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;

11. **“Bản 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 sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
12. **“Kinh phí bảo trì”** là kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư 02% 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;
13. **“Quản lý vận hành nhà chung cư”** là các hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 10 Thông tư 02/2016/TT-BXD (hoặc các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp đồng) nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là các hoạt động bảo trì nhà chung cư theo quy định tại Điều 11 Thông tư 02/2016/TT-BXD (hoặc các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp đồng) nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng, có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định tại Điều 105 của Luật Nhà ở và Điều 28 Thông tư 02/2016/TT-BXD (hoặc các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp đồng);
16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
17. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
18. **“Nghĩa vụ thanh toán tiền”** được hiểu là tất cả các khoản tiền mà từng bên có nghĩa vụ thanh toán cho bên kia, bao gồm các khoản tiền mua căn hộ đã đến hạn, tiền lãi do chậm thanh toán, tiền lãi do chậm bàn giao căn hộ, tiền phạt vi phạm, các khoản thuế, phí và các khoản tiền khác thuộc nghĩa vụ của từng bên theo quy định của Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

## **Điều 2. Thông tin về căn hộ mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với các thông tin như sau:

1. Loại nhà: Căn hộ chung cư
2. Vị trí căn hộ chung cư: Căn hộ số: ..... tại tầng: ..... thuộc nhà chung cư ....., địa chỉ: .....
3. Thông tin về thửa đất
  - a) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số ..... Do ..... cấp ngày .....
  - b) Nguồn gốc sử dụng đất:.....
  - c) Thửa đất số: .....
  - d) Tờ bản đồ số: .....
  - e) Diện tích đất sử dụng: .....m<sup>2</sup>. Trong đó sử dụng chung.....m<sup>2</sup>, sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>.
4. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà chung cư:.....

5. Quy mô của căn hộ chung cư:
  - a) Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này.
  - b) Tổng diện tích sử dụng căn hộ: .....m<sup>2</sup>, trong đó:
    - Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
    - Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính 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 số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ;
    - Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong biên độ +/- **0,3%** (không phải ba phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ không phải điều chỉnh.
    - Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá biên độ +/- **0,3%** (không phải ba 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, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ 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.
6. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của căn hộ chung cư; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung: .....
7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ chung cư:.....
8. Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng căn hộ chung cư: .....
9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà (nếu có): .....
10. Năm hoàn thành việc xây dựng dự kiến.....

**Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

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

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì, trong đó:

  - Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... đồng (*Bằng chữ: .....*);
  - Kinh phí bảo trì bằng 02% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (*Bằng chữ: .....*).
  - Thuế giá trị gia tăng (không tính trên giá trị quyền sử dụng đất) là:.....;
  - Giá bán căn hộ trước thuế (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:.....
- b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: Nhiên liệu, năng lượng, thông tin liên lạc, , truyền hình, điện, nước, trông giữ xe, thu gom rác 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 cấp dịch vụ;
  - Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này;
  - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ.
- c) Hai bên thống nhất Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các khoản tiền nêu tại điểm b khoản 1 Điều này.
- d) Giá bán căn hộ có thể tăng/giảm do diện tích sử dụng khi bàn giao thực tế tăng, giảm theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này.
2. Phương thức thanh toán:
- a) Bên Mua thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức:
- Trả tiền mặt tại trụ sở của Bên Bán theo địa chỉ nêu tại trang 2 của Hợp đồng này.
  - Hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin sau:

Tên Tài khoản:	<b>TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG</b>
Số Tài khoản:	.....
Ngân hàng:	.....
Nội dung	Thanh toán tiền Đợt ..... của Hợp đồng số ..... chung cư ....

- b) 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 bằng tiền mặt của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Chi phí liên quan đến việc thanh toán bằng chuyển khoản do Bên Mua tự chi trả.
- c) Khi đến hạn thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tiền đúng hạn cho Bên Bán
- d) Trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật hiện hành thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.
3. Thời hạn thanh toán:  
Thanh toán thành nhiều đợt.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Nội dung cụ thể do 2 bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó đảm bảo lần đầu thu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp bên mua, bên thuê 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, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua

- Đợt 1: Ngay khi ký Hợp đồng, bên mua thanh toán.....% giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì),..... đồng (Bằng chữ: .....đồng chẵn).
- Đợt 2: Khi hoàn thành việc xây dựng tầng... tòa nhà, bên mua thanh toán.....% giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì),..... đồng (Bằng chữ: .....đồng chẵn).
- Đợt 3: Khi hoàn thành việc xây dựng tầng... tòa nhà, bên mua thanh toán.....% giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì),..... đồng (Bằng chữ: .....đồng chẵn).
- .....
- Đợt ....: Khi bàn giao căn hộ, bên mua thanh toán.....% giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì),..... đồng (Bằng chữ: .....đồng chẵn) và Kinh phí bảo trì
- **Đợt cuối:** Trong vòng 20 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao Giấy chứng nhận, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán **5%** giá bán căn hộ còn lại (không bao gồm kinh phí bảo trì), ..... đồng (Bằng chữ: ..... đồng) và phần chênh lệch giá trị (tăng/ giảm) giữa diện tích ghi trên Giấy Chứng nhận quyền sở hữu và diện tích Hợp đồng (nếu có). Đồng thời tiến hành làm các thủ tục: Thanh lý Hợp đồng và nhận bàn giao Giấy chứng nhận.

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

- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán kinh phí bảo trì bằng 2% giá bán căn hộ trước thuế là: ..... đồng vào thời điểm Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc bàn giao căn hộ.
- Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 7 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân thành phố Vũng Tàu nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Chất lượng và tiến độ xây dựng công trình nhà chung cư và căn hộ mua bán.**

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 thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.  
: bên bán chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, 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 nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó. Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật bao gồm: .... Hệ thống công trình hạ tầng xã hội bao gồm: ....<sup>4</sup>
2. Tiến độ xây dựng dự kiến
  - a) Đợt 1: thi công xong kết cấu phần thân (khung sườn): Dự kiến thi công xong tháng.....
  - b) Đợt 2: thi công phần thô: Dự kiến thi công xong tháng.....
  - c) Đợt 3: thi công phần điện nước, hoàn thiện: Dự kiến thi công xong tháng.....

<sup>4</sup> Nội dung cụ thể điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt

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

### **1. Quyền của Bên Bán:**

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Bán có các quyền sau đây:

- a) Yêu cầu Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo thời hạn, điều kiện và thủ tục đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền không bàn giao căn hộ, bản chính Giấy chứng nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Trước khi Ban quản trị được thành lập, Bên Bán được quyền: Tự mình thực hiện hoặc ký hợp đồng với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đảm bảo đủ năng lực theo quy định của pháp luật để thực hiện quản lý vận hành nhà chung cư; thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này; chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định pháp luật trong trường hợp nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư;
- g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Mua gây ra theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được quyền lắp đặt, dựng bảng hiệu, bảng tên của nhà chung cư của Bên Bán tại phần sở hữu chung với điều kiện không làm ảnh hưởng đến quyền sở hữu và sử dụng chung phần diện tích chung trong nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng căn hộ của bên mua;
- j) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ chung cư, Bên Bán phải thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi Bên Mua thanh toán đến 95% giá bán căn hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và thuế GTGT) cộng với kinh phí bảo trì và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ đến hạn theo quy định của Hợp đồng này;
- k) Toàn quyền sở hữu, sử dụng, định đoạt đối với phần diện tích riêng của Bên Bán quy định tại khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- l) Được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đối với các tranh chấp khiếu kiện của bên thứ ba đối với 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 khai thác căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Nếu các tranh chấp khiếu kiện nêu trên gây thiệt hại cho Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm bồi thường cho Bên Bán theo quy định của pháp luật.
- m) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ và kịp thời hồ sơ, tài liệu, giấy tờ liên quan đến Bên Mua theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua ghi rõ thời gian, địa

điểm Bên Mua phải nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định của pháp luật cho Bên Bán. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo mà Bên Mua không nộp đúng và đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán thì xem như là Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau:

- Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua để Bên mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; và
- Bên Mua phải hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định của Hợp đồng này cho Bên Bán và hai bên ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng cùng thời điểm khi Bên Bán cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Bán có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư, thiết kế căn hộ đã được phê duyệt, các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ và các văn bản quy định tại khoản 4 Điều 19 của Hợp đồng này.
- b) Xây dựng nhà chung cư, căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung hồ sơ dự án, thiết kế, tiêu chuẩn diện tích và tiến độ của dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) 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
- d) 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;
- đ) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho bên mua khi ký kết hợp đồng.
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
- h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ chung cư cho người mua thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận..
- k) 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;
- n) 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;



- m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng trong trường hợp Bên Bán vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- o) Nộp kinh phí bảo trì 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 điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này.
- p) Bảo mật thông tin của bên mua theo quy định tại Điều 06 Luật Bảo vệ Người tiêu dùng.
  - Thông báo rõ ràng, công khai với bên mua về việc thu thập, sử dụng thông tin.
  - Sử dụng thông tin của bên mua phù hợp với mục đích đã thông báo.
  - Bảo đảm an toàn, chính xác, đầy đủ thông tin của bên mua khi sử dụng.
  - Khi thấy thông tin của bên mua không chính xác, có biện pháp để bên mua cập nhật, điều chỉnh.
  - Chỉ được chuyển giao thông tin của bên mua cho bên thứ 3 khi được sự đồng ý của bên mua.

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

Ngoài các quyền khác được quy định trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật, Bên Mua sẽ có các quyền sau đây:

1. Quyền của Bên Mua:
  - a) Yêu cầu Bên Bán giao căn hộ theo đúng thời hạn, chất lượng và các điều kiện khác đã thỏa thuận trong Hợp đồng;
  - b) Được quyền để xe ô tô, xe máy, xe đạp, xe dành cho người tàn tật của Bên Mua trong khu đậu xe có thu phí của nhà chung cư, theo đó Bên Mua có ...chỗ để xe máy, vị trí chỗ để xe quy định tại Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe quy định tại khoản 4 điều 19 Hợp đồng này phù hợp với thiết kế dự án được phê duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu các căn hộ chung cư thuộc nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
  - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
  - d) Được toàn quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật kể từ thời điểm Bên Mua thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này.
  - đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã 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;
  - e) 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;
  - g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo thỏa thuận tại điều 4 của hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá 05% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị 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;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng để thanh toán tiền mua nhà cho Bên Bán;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư đối với diện tích thuộc sở hữu riêng của bên bán và chuyên gia kinh phí bảo trì đã thu của bên mua cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
- l) Yêu cầu Bên Bán bảo hành căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này;
- m) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên Bán gây ra theo quy định của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- n) Có quyền 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

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Ngoài các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật, Bên Mua có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thời hạn, điều kiện và thủ tục đã thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này.
- c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này. Đối với khoản phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận như thỏa thuận tại khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này thì Bên Mua phải nộp cho Bên Bán trong thời hạn **10 ngày** kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán để Bên Bán nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Mua chịu mọi thiệt hại phát sinh do sự chậm trễ của Bên Mua gây ra;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: Điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng, bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao phần diện tích riêng của Bên Bán quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này với điều kiện Bên Bán thực hiện phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- o) Không được xây dựng, coi nới thêm ngoài thiết kế mẫu khi chưa được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán và/hoặc chủ đầu tư và thông báo cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- q) Cung cấp đầy đủ và đúng thời hạn các bản sao (có chứng thực) các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ theo quy định của pháp luật tại thời điểm lập thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, đồng thời ký tên vào các văn bản, chứng từ liên quan theo quy định pháp luật để Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.  
 Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đúng và đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán thì xem như là Bên Mua sẽ tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau:
  - Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua để Bên mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; và
  - Bên Mua phải hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định của Hợp đồng này cho Bên Bán và hai bên ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng cùng thời điểm khi Bên Bán cung cấp đầy đủ giấy tờ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua.
- r) Thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội theo quy định của pháp luật.
- s) Thực hiện đầy đủ các quy định của pháp luật khi thực hiện quyền và nghĩa vụ của người sở hữu, sử dụng nhà ở như bán, cho thuê, chuyển nhượng hợp đồng mua bán ...; đối với giao dịch nhà ở là tài sản chung của vợ chồng thì còn phải thực hiện theo các quy định của Luật hôn nhân và gia đình.
- t) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần sở hữu chung trong nhà chung cư. Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư.
- u) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu văn phòng, dịch vụ, thương mại.

## **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

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.

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.
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.

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Ngày bàn giao căn hộ dự kiến: Tháng.....năm.....
2. Điều kiện giao nhận căn hộ:
  - 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 bao gồm Hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo thiết kế đã được phê duyệt bao gồm: (i) hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải...<sup>5</sup> (ii) hệ thống công trình hạ tầng xã hội.....<sup>6</sup>; bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực (nếu bàn giao thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài).
  - Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 01- Bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng căn hộ đính kèm Hợp đồng này, trừ trường hợp Hai Bên thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
  - Bên Mua đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn tính đến thời điểm bàn giao căn hộ.
  - Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch không vượt quá 5% so với diện tích sử dụng ghi trong hợp đồng.
3. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi Bên Mua thanh toán tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì cho Bên Bán theo quy định tại khoản 3 Điều 3 và của Hợp đồng này (theo điều kiện giao nhận căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này).
4. Thủ tục giao nhận căn hộ
  - Trước ngày bàn giao căn hộ là **10 ngày**, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao căn hộ, các khoản tiền đến hạn Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại hợp đồng.
  - Vào ngày bàn giao căn hộ, 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, xác định giá trị căn hộ thực tế bàn giao và ký vào biên bản bàn giao căn hộ nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng.
  - Trường hợp Bên Bán bàn giao căn hộ mà Bên Mua nhận thấy căn hộ vẫn còn khiếm khuyết, sai sót so với quy định tại hợp đồng, bên mua có quyền ký biên bản bàn giao trong đó ghi rõ các điểm cần sửa chữa hoặc không ký biên bản bàn giao mà chỉ ký bảng danh mục đề nghị sửa chữa, theo đó bên Bán có nghĩa vụ sửa chữa và tiến hành bàn giao cho bên mua sau khi sửa xong, thời hạn và điều kiện bàn giao vẫn áp dụng theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 điều này. Bên Bán sẽ có văn bản trả lời cho Bên Mua nêu rõ lý do không chấp nhận các yêu cầu sửa chữa của Bên Mua trong trường

<sup>5</sup> Nội dung cụ thể điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt.

<sup>6</sup> Nội dung cụ thể điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt.

hợp bên bán không chấp nhận yêu cầu sửa chữa. Trường hợp Bên Mua không đồng ý với ý kiến của Bên Bán thì sẽ giải quyết theo quy định về giải quyết tranh chấp tại Hợp đồng.

- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ trong thời hạn **10 ngày** hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mặc dù căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại hợp đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua 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 không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
- 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 Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của căn hộ và việc bảo hành căn hộ của bên bán.

### **Điều 9. Bảo hành căn hộ**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Thời hạn bảo hành: 60 tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng.
3. Thỏa thuận của hai bên về bảo hành
  - Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
  - 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
  - Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
  - 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 thời hạn **07 ngày**, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
4. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 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;
- Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 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.

#### **Điều 10. Chuyển nhượng hợp đồng**

1. Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở và kinh doanh bất động sản Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
2. 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:
  - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - b) 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;
  - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
3. 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 nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
4. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng thực hiện theo Điều 11 Nghị định 76/2015/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 33 Thông tư 19/2016/TT-BXD hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở (hoặc các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp đồng).

#### **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích sử dụng căn hộ đã mua (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó) theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Các căn hộ chưa bán hoặc không bán, khu để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư có thu phí, diện tích đất được công nhận là sở hữu riêng của bên Bán theo thiết kế dự án đã được phê duyệt mà Bên Bán giữ lại, không bán<sup>15</sup> và cũng không phân bổ giá trị phần sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ cho các chủ sở hữu căn hộ (trừ bể nước và hệ thống kỹ thuật).
3. 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:
  - a) 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 gas, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
  - b) Phần diện tích khác không phải là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư.
  - c) Nơi để xe có thu phí (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ 3 bánh) được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng và hồ sơ thiết kế được duyệt, có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại tầng một hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài nhà chung cư theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.
  - d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư, các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư theo quy định tại điểm c và d khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở.
4. Hai bên nhất trí thỏa thuận Giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
  - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là:...../m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (diện tích thông thủy).
    - Giá dịch vụ có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này vào tuần đầu của mỗi tháng cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư do Bên Bán lựa chọn (đối với lần thanh toán tháng đầu tiên sẽ thực hiện theo thông báo của Bên Bán/đơn vị quản lý vận hành sau khi Bên Mua nhận bàn giao căn hộ).
    - Danh mục các công việc dịch vụ quản lý vận hành bao gồm: Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; bảo vệ an ninh trật tự tại nhà chung cư, bảo đảm an toàn tài sản, phối hợp với chính quyền địa phương để xử lý giải quyết, ngăn chặn kịp thời những diễn biến phức

<sup>7</sup> Trong trường hợp nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng nhưng chưa thành lập Ban quản trị thì giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư do chủ đầu tư quy định và phải ghi trong hợp đồng mua bán (Điều 30 thông tư 02/2016/TT-BXD)

- tạp trong nhà chung cư; dọn dẹp vệ sinh khu vực sở hữu chung sử dụng chung của nhà chung cư, thu gom rác thải, chăm sóc cây xanh, diệt côn trùng.
- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, giá dịch vụ và việc đóng kinh 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.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư thì kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

**Điều 12. Trách nhiệm của hai bên do vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng**

**1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:**

- a) Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 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 tín dụng quá hạn bằng 150% lãi vay trong hạn cùng kỳ của ngân hàng .....<sup>8</sup> và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua và Bên Bán sẽ thông báo để bên mua di dời các tài sản trong căn hộ này, nếu quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày nhận thông báo mà bên mua không di dời thì bên bán sẽ thực hiện việc di dời với chi phí do bên mua chịu

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ này với người mua khác hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng tùy thời điểm nào đến trước sau khi đã khấu trừ các khoản tiền:

- Phạt vi phạm hợp đồng bằng 12% (mười hai phần trăm) giá bán căn hộ;
- Tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán. (Trường hợp Bên Mua chủ động thông báo bằng văn bản đồng ý chấm dứt hợp đồng trước khi Bên Bán gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua và ký các giấy tờ để thanh lý hợp đồng theo quy định của pháp luật thì tiền lãi sẽ được tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua);
- Chi phí khấu hao căn hộ (nếu có) kể từ khi Bên Mua nhận bàn giao nhà (hoặc được xem là đã nhận bàn giao nhà theo quy định tại hợp đồng) cho đến khi Bên Mua bàn giao lại nhà cho Bên Bán. Thời gian và tỷ lệ % khấu hao cụ thể như sau: <sup>9</sup>
- + Từ khi nhận bàn giao nhà đến tháng thứ 12: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.
- + Từ tháng thứ 13 đến tháng 24: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.
- + Từ tháng 25 đến tháng 36: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.

<sup>8</sup> Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật

<sup>9</sup> Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.



- + Từ tháng 36 đến tháng 48: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.
- 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:**
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến căn hộ theo quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì kể từ ngày thứ 31 trở đi Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất bằng 150% lãi vay trong hạn cùng kỳ của Ngân hàng.....<sup>10</sup>trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 31 cho đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 30 ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ dự kiến quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này thì từ ngày thứ 31 trở đi 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 do Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- Trong trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) cộng với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 12% (mười hai phần trăm) giá bán căn hộ cộng với khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 2 điều này, tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán căn hộ này với người mua khác hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.
- c) Điều kiện để Bên Mua được thực hiện theo điểm a, điểm b khoản 2 Điều này là Bên Mua phải tuân thủ đúng tất cả các kỳ hạn thanh toán quy định của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán.
- 3. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm trong trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng này như sau:**
- Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua không nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Đồng thời Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán căn hộ này với người mua khác hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước sau khi đã khấu trừ các khoản tiền sau:
- Phạt vi phạm hợp đồng bằng 12% (mười hai phần trăm) giá bán căn hộ;
- Tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua không nhận bàn giao căn hộ. (Trường hợp Bên Mua chủ động thông báo bằng văn bản đồng ý chấm dứt hợp đồng trước khi Bên Bán gửi thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua và ký các giấy tờ để thanh lý hợp đồng theo quy định pháp luật thì tiền lãi sẽ được tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua);

<sup>10</sup> Điền tên Ngân hàng quy định tại điểm a khoản 1 điều này

**4. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn.**

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán căn hộ này với người mua khác hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước, 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 các khoản tiền:

- Phạt vi phạm hợp đồng bằng 12% (mười hai phần trăm) giá bán căn hộ;
  - Tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán nhận được văn bản đề nghị của Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng trước hạn;
  - Chi phí khấu hao căn hộ (nếu có) kể từ khi Bên Mua nhận bàn giao nhà (hoặc đến hạn bàn giao nhà theo thông báo của Bên Bán) cho đến khi Bên Mua bàn giao lại nhà cho Bên Bán. Thời gian và tỷ lệ % khấu hao cụ thể như sau:<sup>11</sup>
- + Từ khi nhận bàn giao nhà đến tháng thứ 12: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.
  - + Từ tháng thứ 13 đến tháng 24: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.
  - + Từ tháng 25 đến tháng 36: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.
  - + Từ tháng 36 đến tháng 48: Khấu hao .....% giá bán căn hộ.

**5. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn.**

Bên Bán sẽ phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) cộng với khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 12% (mười hai phần trăm) giá bán căn hộ, cộng với tiền lãi chậm bàn giao (nếu có) theo quy định tại điểm a Khoản 2 điều này, và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán căn hộ này với người mua khác hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước .

**Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:
  - a) 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;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán; Bên Mua thuộc diện được sở hữu căn hộ tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên Mua không đủ điều kiện sở hữu căn hộ tại Việt Nam tại thời điểm ký kết hợp đồng thì được xem là vi phạm hợp đồng và Bên Bán được quyền áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này để xử lý;
  - b) Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu rõ các quy định của Hợp đồng này, Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên

<sup>11</sup> Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật.

- Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán có yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua không đủ điều kiện sở hữu căn hộ tại Việt Nam thì Bên Bán có quyền từ chối việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục thanh lý hợp đồng, Bên Bán sẽ trả lại cho Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã nộp cho Bên Bán (không tính lãi) trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán căn hộ này với người mua khác hoặc 60 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước.
  3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
  4. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

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

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) 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;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 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 **15 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.
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 điểm f khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) 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;
  - b) Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Mua vi phạm Khoản 1, 3 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - c) Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng do Bên Bán vi phạm Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - d) Bên Mua đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn và được Bên Bán đồng ý theo quy định tại khoản 4 Điều 12 Hợp đồng này;

- e) Bên Bán đề nghị chấm dứt hợp đồng trước hạn và được Bên Mua đồng ý theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Hợp đồng này;
  - f) 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 chấm dứt hợp đồng và không được coi là vi phạm hợp đồng, quyền và nghĩa vụ của các bên khi chấm dứt hợp đồng thực hiện theo quy định của pháp luật.
  - g) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại điểm a,b,c,d,e khoản 1 Điều này thực hiện theo Điều 12 của Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 16. Thông báo**

- 1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: Theo địa chỉ tại trang 02 của Hợp đồng này.
- 2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thông qua thư bảo đảm hoặc giao tận địa chỉ có ký nhận.
- 3. Bên nhận thông báo là: Bên Mua hoặc Bên Bán theo Hợp đồng này.
- 4. 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 thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh;
- 5. 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 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**

- 1. Khi thực hiện Hợp đồng này, những nội dung khác có liên quan nhưng chưa quy định tại Hợp đồng này thì hai bên sẽ tuân thủ theo các quy định của văn bản pháp luật được nêu tại trang 1 của Hợp đồng này và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- 2. Việc một bên không áp dụng hay trì hoãn thực hiện một biện pháp xử lý đối với vi phạm của bên còn lại trong quá trình thực hiện Hợp đồng này sẽ không được diễn giải và/hoặc xem như là bên bị vi phạm đồng ý với vi phạm đó. Bên bị vi phạm được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý đối với vi phạm đó vào bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp đồng này.
- 3. Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của riêng cơ quan quản lý nhà nước, nên thời gian xem xét và phê duyệt sau khi bên bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ tùy thuộc vào cơ quan quản lý nhà nước. Tuy nhiên Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể.

#### **Điều 18. Luật điều chỉnh, ngôn ngữ và giải quyết tranh chấp**



- Hợp đồng này được điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
- Ngôn ngữ sử dụng trong quá trình tố tụng là tiếng Việt.
- Trường hợp hai bên có tranh chấp về 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 có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Bên Mua ký Hợp đồng và nộp đủ số tiền Đợt 1 cho Bên Bán.
2. 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.
3. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên được ký kết hợp lệ bởi người có thẩm quyền là một bộ phận không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Kèm theo Hợp đồng này là:
  - Phụ lục 01 – Bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng căn hộ;
  - Phụ lục 02 – Bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - 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;
  - 01 (một) bản vẽ mặt bằng khu vực để xe theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 5 và Điều 6 Thông tư 02/2016/TT-BXD;
  - ~~01 (một) Bảng danh mục phân sở hữu chung theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Thông tư 02/2016/TT-BXD.~~
  - bản sao hợp đồng bảo lãnh giữa chủ đầu tư và ngân hàng nhằm bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư khi không bàn giao căn hộ đúng thời hạn.

Hợp đồng này được lập thành 05 bản bằng tiếng Việt<sup>2512</sup> và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

#### **BÊN MUA**

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì ký, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

#### **BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu)*

<sup>12</sup> Nếu bên mua là người nước ngoài thì lập thêm bản tiếng Anh và ghi rõ bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.