

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

*Hà Nội, ngày..... tháng.....năm .....*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN**  
**CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
Số: ...../HĐMB/PNC

**DỰ ÁN: TÒA NHÀ HỖN HỢP VĂN PHÒNG LÀM VIỆC CỦA**  
**BÁO GIA ĐÌNH VÀ XÃ HỘI, DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ**

---

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHAN NGUYỄN**

**Và**

**Ông/Bà: ...**

## MỤC LỤC

Điều 1. Giải thích từ ngữ:.....	6
Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:.....	8
Điều 3. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán:.....	8
Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở:.....	10
Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán:.....	10
Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua:.....	15
Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan:.....	18
Điều 8. Giao nhận Căn hộ:.....	18
Điều 9. Bảo hành nhà ở:.....	20
Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ:.....	21
Điều 11. Phần sở hữu riêng, sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư:.....	23
Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng:.....	25
Điều 13. Cam kết của Các Bên:.....	27
Điều 14. Sự kiện bất khả kháng:.....	28
Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn:.....	28
Điều 16. Thông báo:.....	29
Điều 17. Các điều khoản khác:.....	30
Điều 18. Giải quyết tranh chấp:.....	30
Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng:.....	30
PHỤ LỤC 01.....	32
PHỤ LỤC 02.....	36
PHỤ LỤC 03.....	39
PHỤ LỤC 04.....	40

## CĂN CỨ:

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 do Quốc Hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 Quy định về bảo lãnh ngân hàng do Thống đốc Ngân hàng Nhà nước ban hành; thông tư 13/2017/TT-NHNN ngày 29/09/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 07/2015/TT-NHNN
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 của Bộ trưởng Bộ xây dựng;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 0101393942 “Chuyển đổi từ Công ty TNHH Phan Nguyễn có GCN ĐKKD số: 0102009350 do phòng ĐKKD-Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 18/7/2003” “Cấp lại Mã số doanh nghiệp từ ĐKKD số: 0103022166 do phòng ĐKKD - Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp ngày 25/1/2008” và đăng ký thay đổi lần thứ 6: ngày 17/11/2011;
- Quyết định số 5617/QĐ-UBND ngày 30/10/2014 của UBND TP Hà Nội về việc thu hồi 1.640m<sup>2</sup> đất thuộc phần ô quy hoạch D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy; giao Công ty Cổ phần Phan Nguyễn để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tòa

*nhà hỗn hợp Văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ;*

- *Biên bản bàn giao mốc giới khu đất cho Công ty Cổ phần Phan Nguyễn ngày 28/5/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ;*
- *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: CE699782 ngày 05/12/2016 của Sở Tài nguyên và Môi trường, số vào sổ cấp GCN: CT06229;*
- *Giấy phép xây dựng số: 59/GPXD ngày 02/6/2017 của Sở xây dựng Hà Nội cấp cho Công ty Cổ phần Phan Nguyễn để thực hiện thi công xây dựng Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ;*
- *Căn cứ Thỏa thuận cấp bảo lãnh số ..... ngày ..... tháng ..... năm .....*;
- *Căn cứ Văn bản số..... ngày .....tháng .....năm ..... của Sở Xây Dựng Thành phố Hà Nội về việc Dự án “Tòa nhà hỗn hợp Văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ” tại phần ô quy hoạch D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Phan Nguyễn 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 tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;*
- *Theo khả năng và nhu cầu của các Bên.*

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., tại Công ty cổ phần Phan Nguyễn, chúng tôi gồm:

**BÊN A (BÊN BÁN CĂN HỘ): CÔNG TY CỔ PHẦN PHAN NGUYỄN**

Địa chỉ trụ sở chính: Số N8A-19, đường Nguyễn Thị Thập, khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Mã số doanh nghiệp: 0101393942

Điện thoại: 024.66 6363 66 Website: .....

Số tài khoản:

Tại Ngân hàng .....

Người đại diện ..... Chức vụ: .....

Văn bản ủy quyền: Số: ..... ngày ...../...../.....

***(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)***

**BÊN B (BÊN MUA CĂN HỘ):**

Ông/ Bà:

CCCD/CMND/ Số ..... ngày .....

Hộ chiếu: Nơi cấp: .....

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

**Và ĐỒNG SỞ HỮU LÀ:**

Ông/ Bà:

CCCD/CMND/ Số ..... ngày .....

Hộ chiếu: Nơi cấp: .....

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email:

***(Sau đây gọi tắt là Bên Mua)***

Sau khi thỏa thuận, 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:

- 1.1 “Người đại diện của Bên Mua để thực hiện các giao dịch”:** Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới và riêng rẽ. Vì vậy, Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng mua bán này một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nêu tại Hợp đồng này là người đại diện theo ủy quyền (“**Người được Ủy Quyền**”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn hộ và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua thì văn bản giấy tờ đó đều phải được từng người Bên Mua ký.
- 1.2 “Các Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này, **“Bên”** có nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp.
- 1.3 “Căn hộ”** Là một Căn hộ chung cư được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Phan Nguyễn đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
- 1.4 “Nhà Chung Cư”** Là toàn bộ Nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Phan Nguyễn làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự án: Tòa nhà hỗn hợp văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ, tại địa chỉ: một phần ô quy hoạch D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- 1.5 “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.
- 1.6 “Giá Bán Căn hộ”** Là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng và Phụ lục 02 của Hợp đồng.
- 1.7 “Bảo Hành Nhà Ở”** Là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi Nhà ở bị hư hỏng, thiếu hụt hoặc các trang thiết bị vận hành không bình thường nhưng không phải lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong 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 gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao Tòa 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 phần diện tích trong Nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ.
- 1.12 **“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 về Nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này.
- 1.13 **“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.
- 1.14 **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** có nghĩa là khoản tiền 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 thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Căn hộ và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà chung cư nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư.
- 1.17 **“Doanh Nghiệp 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.
- 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 Hợp đồng này.
- 1.19 **“Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo”** có nghĩa là ngày bàn giao được quy định tại khoản 8.2 điều 8 của Hợp đồng này;

- 1.20 “Ngày” có nghĩa là các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 trong tuần, không bao gồm các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.21 “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.
- 1.22 “Phí Quản Lý” Là khoản phí để phục vụ cho hoạt động quản lý, vận hành Nhà chung cư. Mức phí này sẽ không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc Trung Ương nơi có Nhà chung cư quy định (nếu có).

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

- 2.1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ với các đặc điểm và thông tin chi tiết về Căn hộ được quy định tại Phụ lục 01 của Hợp đồng.
- 2.2. Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở hoặc mục đích khác phù hợp với công năng được phép của tòa nhà hỗn hợp (*Trong trường hợp Bên Mua sử dụng Căn hộ vào mục đích khác chưa được phép, Bên Mua phải được sự đồng ý của Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm xin phép cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và chịu mọi trách nhiệm khi tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng*).

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

### **3.1 Giá Bán Căn hộ:**

#### **a) Giá Bán Căn hộ được tính theo công thức:**

Đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng căn hộ nhân với tổng **diện tích sử dụng căn hộ** mua bán. Giá bán căn hộ và các khoản phí, lệ phí kèm theo sẽ được tính lại theo diện tích sử dụng thực tế ở thời điểm bàn giao.

Giá bán cụ thể được hai bên thống nhất tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

Trường hợp có sự chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính, thì Tổng Giá Trị Hợp đồng được điều chỉnh theo nguyên tắc sau: Nếu chênh lệch trong phạm vi tối đa 1% (một phần trăm) thì Các Bên không điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp đồng. Nếu chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) thì Các Bên điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp đồng theo tỷ lệ chênh lệch thực tế. Khi đó nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính thì Bên Mua sẽ thanh toán phần chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Tạm Tính thì Bên Bán sẽ thanh toán phần chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Giá bán căn hộ quy định tại điểm a nêu trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng.

#### **b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:**

- (i) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% Giá Bán Căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.



- (ii) Các khoản lệ phí trước bạ, các khoản phí và lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc sở hữu căn hộ, thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua. Các khoản phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (iii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: Dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho căn hộ. Các khoản chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - (iv) Phí bảo hiểm cháy nổ cho tòa nhà và bất kỳ khoản phí, lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật;
  - (v) 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 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này;
  - (vi) Các chi phí khác: Chi phí trông giữ xe,.. và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt (nếu có), điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, trông giữ xe,..... cho nhà cung cấp dịch vụ tại thời điểm đó.

### **3.2 Phương thức thanh toán:**

- a) Khi đến hạn thanh toán tiền mua căn hộ theo quy định tại Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ đã ký giữa hai bên, Bên Mua có trách nhiệm chuyển khoản với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu hoặc nộp trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán như sau:  
 Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Phan Nguyễn  
 Số tài khoản: .....  
 Mở tại: .....
- b) Trường hợp Bên Mua nộp tiền mặt trực tiếp tại Phòng Kế toán của Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm nộp thay Bên Mua vào tài khoản của Bên Bán nêu trên.
- c) Đồng tiền thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam.
- d) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (nếu nhận thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### **3.3 Tiến độ thanh toán:**

- a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.
- b) Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua và nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán, thời hạn phải thanh toán cho Bên Mua.

- c) Thông báo sẽ được gửi theo quy định tại Điều 16 của Hợp đồng này.
- d) Việc điều chỉnh giá bán theo diện tích thực tế bàn giao được điều chỉnh tại lần thanh toán tương ứng khi bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.
- e) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ (vào ngày theo Thông báo Bàn giao). Hai bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm dưới hình thức có kỳ hạn mở tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi quản lý nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này, 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 chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

#### **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 và Phụ lục 01 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này.
- 4.3. Bên Bán 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 quy hoạch, thiết kế, nội dung dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy định, 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 Tòa nhà theo tiến độ thỏa thuận giữa Hai Bên quy định trong Hợp đồng này, phù hợp với tiến độ thanh toán, 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.

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

##### **5.1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng.
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua không tuân thủ nghĩa vụ nhận bàn giao

Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền thu phí trông giữ và quản lý Căn hộ, mức phí trông giữ và quản lý Căn hộ là: ..... VNĐ/ngày. Thời gian tính phí trông giữ và quản lý Căn hộ tính từ ngày Căn hộ được coi là đã bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này đến ngày Bên Mua nhận bàn giao thực tế;

- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và/hoặc có quyền từ chối bàn giao Căn hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ của Bên Mua 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 Bên Bán thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ, Bên Bán phải có thông báo và được Bên Mua đồng ý trừ trường hợp bất khả kháng.
- e) 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 Nội quy Nhà chung cư; 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;
- f) Được treo biển tên của Tòa nhà/Tên chủ đầu tư tại phần sở hữu chung, tầng thượng, tầng áp mái, mặt ngoài Tòa nhà 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 của Tòa nhà;
- g) 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 thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);
- h) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 12.1, 12.4, và 12.5 Điều 12 của Hợp đồng này;
- i) 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 theo quy định tại khoản 12.1, khoản 12.4 và khoản 12.5 Điều 12 của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- j) Yêu cầu Bên Mua phối hợp làm các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác, thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán phù hợp với Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và pháp luật Việt Nam;
- l) Trước khi thành lập Ban Quản trị, Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành tòa nhà chung cư do Bên Bán chỉ định có quyền:
  - (i) Vào bên trong Căn hộ (không cần sự chấp thuận của Bên Mua) để xử lý các tình huống khẩn cấp như: Phòng chống cháy nổ, xử lý bệnh dịch, cấp cứu

- người bệnh, đảm bảo an toàn và an ninh của Căn hộ và của cả Tòa nhà chung cư;
- (ii) Phong tỏa hoặc ngăn cấm hoặc di tản người cư ngụ bên trong Căn hộ để xử lý các tình huống khẩn cấp như: Phòng chống cháy nổ, xử lý bệnh dịch, cấp cứu người bệnh, đảm bảo an toàn và an ninh của Căn hộ và của Tòa nhà chung cư;
  - (iii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán toàn bộ chi phí, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán trong trường hợp người cư ngụ trong Căn hộ có các hành động không phù hợp Bản nội quy Nhà chung cư và gây thiệt hại cho Bên Bán như: sử dụng các đường cáp chung về điện, nước, thoát nước, phòng cháy chữa cháy, cáp quang, đường mạng internet, camera an ninh, điện thoại chung của Tòa nhà chung cư cho mục đích sử dụng riêng;
  - (iv) Thực hiện các biện pháp ngăn chặn hoặc yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý đối với các chất, vật dụng và thiết bị của người cư ngụ trong Căn hộ của Bên Mua khi những người này sử dụng vật dụng và thiết bị trái với Bản nội quy Nhà chung cư và các quy định của pháp luật liên quan gây thiệt hại cho Bên Bán và/hoặc cho Các Bên liên quan;
  - (v) Có quyền từ chối hoặc không chấp thuận cho người cư ngụ trong Căn hộ của Bên Mua đi vào Căn hộ hoặc yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xử lý đối với người cư ngụ trong Căn hộ của Bên Mua trong trường hợp những người này có hành động không phù hợp với Bản nội quy Nhà chung cư mà gây ảnh hưởng chung tới các hộ xung quanh hoặc gây thiệt hại cho Bên Bán.
- m) Có quyền từ chối giao dịch chuyển nhượng của Bên Mua cho Bên thứ ba nếu Bên Bán có cơ sở chứng minh rằng Bên thứ ba không được phép sở hữu Căn hộ và/hoặc không có khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các khoản tiền còn lại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này;
  - n) Bên Bán có quyền vào bất kỳ thời điểm nào chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp đồng này cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp đồng này;
  - o) Bên Bán có quyền chào bán và ký Hợp đồng để bán Căn hộ cho Bên thứ ba bất kỳ ngay sau khi:
    - (i) Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng; hoặc
    - (ii) Bên Bán gửi thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán là bên đơn phương phù hợp với quy định tại Hợp đồng này.
  - p) Trừ trường hợp thiệt hại phát sinh do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, thiệt hại phát sinh từ các dịch vụ cung cấp về điện, nước, vệ sinh, tiện ích khác mà Bên Mua trực tiếp ký kết với các bên cung cấp dịch vụ này;

- q) Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm đối với tranh chấp, khiếu kiện của Bên Mua với bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan tới việc ký kết Hợp đồng này, cũng như trong quá trình bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp đồng này mà chưa được sự chấp thuận bằng văn bản. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu có các tranh chấp, khiếu kiện xảy ra giữa Bên Mua và bên thứ ba (không do lỗi của Bên Bán) làm ảnh hưởng đến quyền lợi và lợi ích của Bên Bán, Bên Mua phải chịu mọi chi phí thực tế để khắc phục những thiệt hại gây ra cho Bên Bán liên quan tới việc tranh chấp, khiếu kiện với bên thứ ba.
- r) Không phụ thuộc vào các nội dung thế chấp, thỏa thuận giữa Bên Mua với Ngân hàng/Tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba, Bên Bán được quyền ưu tiên cao nhất đối với quyền bán Căn hộ khi Hợp đồng chấm dứt hoặc khi Căn hộ là tài sản thế chấp bị xử lý nếu Bên Mua vi phạm Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp hoặc thỏa thuận khác với Ngân hàng và Tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba.
- s) Trong trường hợp Bên Mua dùng Căn hộ hoặc bất kỳ quyền lợi nào phát sinh từ Hợp đồng này để thế chấp cho Ngân hàng/Tổ chức tín dụng thì Bên Bán được quyền thu hồi và bán Căn hộ nếu Bên Mua có các hành vi vi phạm dẫn tới Hợp đồng này bị chấm dứt hoặc hủy bỏ mà không phụ thuộc vào nội dung thế chấp hoặc phụ thuộc vào quyền ưu tiên xử lý tài sản thế chấp, trong trường hợp này số tiền còn lại sau khi khấu trừ các chế tài vi phạm áp dụng với Bên Mua sẽ được Bên Bán chuyển trả cho Ngân hàng/Tổ chức tín dụng hoặc Bên Mua tùy theo từng trường hợp cụ thể.
- t) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp theo đề nghị của Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có 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 Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) 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 Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua với Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) 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 xây dựng (tuy nhiên phải báo trước cho Bên Bán 05 ngày để xếp lịch và đảm bảo an toàn lao động);

- f) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua;
- g) Thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- h) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) trừ trường hợp bị chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này;
- i) 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, internet;
- j) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến Căn hộ mua bán theo quy định của pháp luật;
- k) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp đồng này khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua. Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản đề nghị cung cấp.
- m) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư. Thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị. 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 của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà Chung cư.
- n) 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 tại khoản 12.3 và 12.5 Điều 12 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 quy định tại điểm e khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;

- p) 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 theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật hoặc thực hiện các thủ tục hành chính với cơ quan nhà nước, thủ tục phát hành bảo lãnh, cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, sử dụng căn hộ cho Bên Mua;
- q) Ký Hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và cung cấp bản sao Hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật;
- r) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan;

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Yêu cầu Bên Bán cung cấp các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và Căn hộ;
- b) Yêu cầu Bên Bán xây dựng, lắp đặt Căn Hộ, Tòa Nhà và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, thẩm duyệt;
- c) Nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đúng chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và thiết bị của Căn hộ quy định tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng này (hoặc các vật liệu khác có giá trị và chất lượng tương đương được Bên Mua đồng ý thay thế) cùng toàn bộ hồ sơ Căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- d) Được Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp đồng;
- e) Được bố trí sử dụng chỗ đỗ xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh tại khu vực đỗ xe do đơn vị trông xe sắp xếp dựa trên thiết kế bãi đỗ xe đã được phê duyệt. Được bố trí sử dụng ... chỗ để xe hai bánh tại khu vực để xe của tòa nhà và Bên Mua phải trả phí trông xe cho bên trông giữ; Đối với chỗ đỗ xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Căn hộ thì Bên Mua, thuê mua Căn hộ quyết định mua hoặc thuê, trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và Bên Bán sẽ không tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô sẽ được xác định cụ thể khi vận hành tòa nhà theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- f) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, nếu Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo, Bên Mua được xem như tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, tại thời điểm Bên Bán cung cấp giấy tờ cho Bên Mua thì Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán đầy đủ số tiền còn lại của Hợp đồng cho Bên Bán. Khi Bên Mua tự

nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua;

- g) 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 sau khi Bên Mua đã thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán. 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 và tuân thủ theo Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư;
- h) Nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ sau khi thanh toán đủ 100% giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, giá trị của phần chênh lệch diện tích (nếu có) và nộp các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và quy định của pháp luật có liên quan;
- i) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;
- j) 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 5% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác. 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.
- k) 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 đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm e khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này, quyền yêu cầu Bên Bán nộp phần kinh phí bảo trì theo điều 108 Luật nhà ở năm 2014.
- m) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và được quyền kiểm tra thực tế tại công trường nhưng phải báo trước cho Bên Bán 05 ngày để xếp lịch và đảm bảo an toàn lao động;
- n) 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 để thực hiện Hợp đồng này tại tổ chức tín dụng;
- o) Các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và theo quy định pháp luật.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên Mua có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện thay;



- b) Nhận bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- d) Không được tự ý lắp đặt hoặc sử dụng các dịch vụ làm ảnh hưởng tới các hộ xung quanh hoặc ảnh hưởng chung tới an toàn, vệ sinh và mỹ quan Nhà chung cư mà không được sự chấp thuận của Bên Bán và đơn vị Quản lý Tòa nhà;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Điều 7 của Hợp đồng.
- f) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- g) 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 Hợp đồng này;
- h) Chịu trách nhiệm về 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;
- i) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu Bên Mua có tranh chấp với Bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm bồi thường toàn bộ các thiệt hại theo thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- j) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư. Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và Đơn vị quản lý Nhà Chung cư để bảo trì, bảo quản đối với các Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư khi cần thiết nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Nhà chung cư;
- k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này. Trong quá trình sử dụng, không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu so với thiết kế ban đầu, không được coi nói thêm ra xung quanh làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Công trình. Tuân thủ theo điểm b khoản 6 điều 11 của Hợp đồng này.
- l) Có trách nhiệm khắc phục sự cố và bồi thường thiệt hại do Bên Mua gây ra làm ảnh hưởng, hư hỏng, mất mát đối với phần sở hữu chung bao gồm: Cảnh quan, kiến trúc bên ngoài, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, các trang thiết bị bên trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Mua, các khu vực thuộc sở hữu chung và sở hữu riêng của Bên Bán;
- m) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- o) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này và mua Căn hộ;
- p) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- q) Tôn trọng và không thực hiện bất cứ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh, vận hành, khai thác những lợi ích hợp pháp của Bên Bán trong khu vực quản lý của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt, quy định của pháp luật và Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung cư;
- r) Có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung (mỗi căn hộ đóng góp một khoản tiền bằng tổng chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc nhân với diện tích sở hữu của mỗi căn hộ chia cho tổng diện tích các căn hộ);
- s) Trước khi căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên Bán đồng ý bằng văn bản;
- t) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp đồng, các phụ lục kèm theo và pháp luật có liên quan.

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

- 7.1 Bên Mua phải nộp lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua và các loại phí có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định khi thực hiện bán Căn hộ, chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đã mua cho người khác;
- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

**Điều 8. Giao nhận Căn hộ:**

**8.1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:**

Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo tiến độ thi công của dự án khi:

- a) Căn hộ đã được hoàn thiện theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này; và
- b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của nhà chung cư theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng; và

- c) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp Đồng này trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; và
  - d) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp đồng, các khoản phạt chậm trả (nếu có) và đã nộp khoản kinh phí 2% (hai phần trăm) tiền bảo trì phần sở hữu chung.
- 8.2.** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm quy định tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này.
- 8.3.** Các Bên bằng văn bản này thống nhất rằng: thời gian bàn giao Căn hộ có thể được gia hạn nhưng không quá 90 (chín mươi) ngày so với Ngày bàn giao dự kiến quy định tại Phụ lục 03 ("**Thời Gian Gia Hạn**"). Trong trường hợp này, Bên Bán phải có văn bản Thông báo gia hạn thời hạn bàn giao gửi Bên Mua ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày bàn giao dự kiến, trong đó nêu rõ lý do cho Bên Mua, đồng thời cam kết về thời gian gia hạn để xác định Ngày bàn giao dự kiến mới. Thông báo này được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao.
- Chậm nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày bàn giao dự kiến hoặc Ngày bàn giao dự kiến mới ghi trong Thông báo gia hạn bàn giao, Bên Bán sẽ gửi Thông báo Bàn giao và liên lạc với Bên Mua để ấn định ngày Bên Mua đến nhận bàn giao.
- Ngoài trường hợp này, Bên Bán có thể chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì do chậm bàn giao Căn hộ khi:
- a) Do nguyên nhân bất khả kháng: Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn hộ vào Ngày dự kiến bàn giao thì Bên Bán được quyền trì hoãn việc bàn giao Căn hộ và không bị tính lãi cho đến khi Sự kiện bất khả kháng kết thúc và khi Bên Bán đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự kiện bất khả kháng này;
  - b) Theo thỏa thuận của Các Bên.
- 8.4.** Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo thiết kế đã được duyệt; Sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này.
- 8.5.** Sau khi việc xây dựng Căn hộ hoàn thành, tùy thuộc vào việc Bên Mua thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn theo Giá Bán Căn hộ và/hoặc các khoản tiền khác đến hạn phải thanh toán theo Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Căn hộ ("**Thông Báo**") cho Bên Mua với nội dung:
- a) Ngày bàn giao Căn hộ ("**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**"): Nêu rõ thời gian, địa điểm tiến hành thủ tục bàn giao Căn hộ; và
  - b) Khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán trước Ngày Bàn Giao theo Thông Báo ("**Khoản Thanh Toán Trước Bàn Giao**"), bao gồm:
    - (i) Các khoản tiền đến hạn còn lại phải thanh toán cho Bên Bán;

- (ii) Phí Quản Lý đối với Căn hộ trong tháng đầu tiên theo quy định tại Khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng;
  - (iii) Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung.
- 8.6.** 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, cùng với đại diện của Bên Bán, đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào Biên bản 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 chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có).
- a) Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có căn cứ và lý do chính đáng bằng văn bản (trừ trường hợp quy định tại điểm j khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) kể từ ngày đến thời hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán thì được xem như Bên Mua đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế. Trong trường hợp này, 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.
  - b) Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này, đồng thời Bên Bán có quyền thu phí quản lý và trông giữ Căn hộ trong thời gian Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ. Mức phí quản lý và trông coi Căn hộ được tính theo quy định tại điểm b khoản 5.1 điều 5 của Hợp đồng.
- 8.7.** Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được coi là đã chấp thuận mọi chi tiết về vật liệu thiết bị của Căn hộ được toàn quyền sử dụng Căn hộ, trừ các ý kiến khác được ghi nhận vào Biên bản bàn giao 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;
- 8.8.** Quyền sở hữu Căn hộ vẫn thuộc về Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn hộ và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp đồng này.

**Điều 9. Bảo hành nhà ở:**

- 9.1** Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng, tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.2** 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. 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 khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

- 9.3** 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, đồng thời phải thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Nếu các hư hỏng mà phải nhập khẩu từ nước ngoài thì theo thông báo của nhà sản xuất để có thời gian hàng về tiến hành bảo hành các hư hỏng.
- 9.4** Khi Bên Bán thực hiện việc bảo hành cho Bên Mua thì Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành theo đúng cam kết. Trường hợp Bên Mua cố tình không tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện việc bảo hành này thì Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về các thiệt hại do lỗi của các thiết bị/đồ vật hỏng hóc đó gây ra. Trừ trường hợp bất khả kháng, nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành hoặc trong quá trình bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thực tế phát sinh.
- 9.5** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định của Nhà nước theo từng thời điểm.
- 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, tự nhiên trong quá trình sử dụng;
  - 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 9.1 Điều này;
  - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại các điểm a, b, c, d khoản 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** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. 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 quyền sở hữu Căn hộ thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật.
- 10.2** Trong trường hợp Căn hộ của Bên mua chưa nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp

đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua. Tuy nhiên, các chi phí phát sinh cho quá trình chuyển nhượng Hợp đồng này (nếu có) do Bên Mua chịu.

Để tránh hiểu lầm, việc bên bán đồng ý xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng không được diễn giải hay hiểu như là việc Bên Bán đã kiểm tra và thừa nhận/xác nhận rằng:

- a) Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ điều kiện và năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam khi xác lập và thực hiện giao dịch chuyển nhượng.
- b) Giao dịch chuyển nhượng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình.
- c) Bên nhận chuyển nhượng và Bên mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân) và trách nhiệm theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên chuyển nhượng sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua, bao gồm các khoản phí và/hoặc thuế liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền.

Nếu có bất kỳ tranh chấp, vướng mắc, nghĩa vụ tồn đọng hay khiếu kiện nào liên quan đến, phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng sẽ do Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng tự giải quyết.

**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:

- 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 có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba (Trừ trường hợp được ngân hàng nhận 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 từ Bên Mua phải có đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ tuyệt đối các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này;
- e) Các điều kiện khác theo quy định của Pháp luật Việt Nam.

**10.4** Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.2 và 10.3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng.

**10.5** Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

**10.6** Bên Mua toàn quyền thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của pháp luật sau khi được cấp Giấy Chứng Nhận.

**10.7** Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình cho một bên thứ ba với điều kiện: (i) việc chuyển nhượng, chuyển giao đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp đồng này; (ii) Bên Bán có văn bản thông báo với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao và (iii) Bên Bán có văn bản thông báo cho Ngân hàng – Bên thực hiện bảo lãnh về việc chuyển nhượng/chuyển giao này.

**Điều 11. Phần sở hữu riêng, sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong Nhà chung cư:**

**11.1.** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư theo quy định tại khoản 11.3 Điều này (nhưng không bao gồm phần sở hữu riêng của Bên Bán trừ các thỏa thuận khác giữa Hai Bên).

**11.2.** Phần sở hữu riêng của Bên Bán.

- a) Các Căn Hộ mà Bên Bán chưa/không bán.
- b) Tầng hầm (trừ các chỗ để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung quy định tại Khoản 11.3 Điều này).
- c) Tầng một (trừ phần không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung quy định tại Khoản 11.3 Điều này, như: Sảnh đón tiếp của Khu Căn Hộ, nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư...).
- d) Các phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng và các phần diện tích đặt hệ thống trang thiết bị kỹ thuật phục vụ cho mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng theo bố trí của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt.
- e) Phần diện tích để xe ô tô.
- f) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán.

**11.3.** Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 nêu trên; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;
- b) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;
- c) 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 tòa 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, hệ thống

thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hoả và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

- d) 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;
- e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện Chủ 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.** Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành Nhà chung cư với đơn vị quản lý vận hành thì mức phí dự kiến từ ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (Tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế). Mức phí này chưa bao gồm thuế VAT và có thể được điều chỉnh bởi Bên Bán, nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm nhưng tối đa không vượt quá mức trần do cơ quan quản lý Nhà nước quy định. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản phí này hàng tháng theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn vị Quản lý.
- b) Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định tại Phần C Phụ lục 01 của Hợp đồng.
- c) 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.
- d) 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 thực hiện theo mức phí này (trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác).

**11.5.** Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của Mỗi Bên.

**11.6.** Sau khi tiếp nhận Căn Hộ:

- a) Bên Mua không được tiến hành sửa chữa, coi nói làm ảnh hưởng tới kết cấu, kiến trúc và hệ thống kỹ thuật của tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà. Trường hợp vi phạm, Bên Mua sẽ phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, coi nói hoặc bồi thường chi phí khắc phục do Bên Bán thực hiện thay trong trường hợp Bên Bán đã thông báo mà Bên Mua không khắc phục sau 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo.



- b) Đặc thù kết cấu sàn chung cư là công nghệ dự ứng lực nên trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu sửa chữa hoặc thay thế sàn thì phải được sự đồng ý của Bên Bán bằng văn bản và do nhà thầu Bên Bán thi công. Trường hợp Bên Mua tự ý sửa chữa nếu ảnh hưởng đến kết cấu của sàn thì Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật.
- c) Trường hợp thay đổi, sửa chữa, lắp đặt thêm trong không gian riêng của Bên Mua thì Bên Mua phải được sự chấp thuận của Bên Bán bằng văn bản chi tiết. Đối với các sửa chữa nhỏ như thay bóng đèn, quạt thông gió thì chỉ cần thông báo, không cần Bên Bán chấp thuận bằng văn bản.

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

**12.1** Bất kỳ khoản thanh toán chậm nào của Bên Mua trong các khoản thanh toán đến hạn cho Bên Bán theo Hợp đồng này thì sẽ được giải quyết và xử lý như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn của bất kỳ đợt thanh toán nào theo quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ trả thêm cho Bên Bán khoản lãi chậm trả tính trên số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 150% lãi suất vay trung và dài hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bên Bán mở tài khoản để Bên Mua thanh toán nhân với số ngày chậm thanh toán thực tế bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ.
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại mục 2 Phụ lục 02 Hợp đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng này bằng cách gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn bằng văn bản cho Bên Mua và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày ghi trên thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và/hoặc phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Mua; Đồng thời Bên Mua phải trả lãi chậm trả với lãi suất bằng 150% lãi suất vay trung và dài hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bên Bán mở tài khoản để Bên Mua thanh toán nhân với số ngày chậm thanh toán thực tế bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng, chịu một khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng bằng 10% trên Giá Bán Căn hộ và số tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ vi phạm này của Bên Mua.

**12.2** Trường hợp Bên Bán chấm dứt Hợp đồng theo điểm b khoản 12.1 Điều này, thì Các Bên thực hiện theo quy định sau:

- a) Bên Bán có quyền bán Căn hộ và ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ với bất kỳ Bên thứ ba nào mà không phụ thuộc vào việc giải quyết tranh chấp với Bên Mua hoặc không phụ thuộc vào các cam kết của Bên Mua với Ngân hàng/Tổ chức tín dụng hoặc bên thứ ba, bao gồm cả việc Ngân hàng/Tổ chức tín dụng đã nhận thế chấp và đăng ký thế chấp Căn hộ.
- b) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua mới tùy thời điểm nào đến trước, thì Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Hợp đồng này

sau khi trừ đi khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định tại điểm b khoản 12.1 Điều này, tiền thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp mà Bên bán đã nộp nếu không được nhà nước hoàn lại. Ngoài nghĩa vụ hoàn trả này, Bên Bán không có bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào khác cho Bên Mua.

**12.3** 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 hết Thời Gian Gia Hạn bàn giao quy định tại Khoản 8.3 Điều 8 của Hợp đồng mà Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua số tiền chậm bàn giao với lãi suất bằng 150% lãi suất vay trung và dài hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bên Bán mở tài khoản để Bên Mua thanh toán nhân với số ngày chậm bàn giao bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ kể từ ngày kết thúc Thời Gian Gia Hạn nhưng không được vượt quá 90 (chín mươi) ngày.
- b) Sau 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày hết Thời Gian Gia Hạn, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hoặc đồng ý với thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua mới tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với khoản tiền chậm bàn giao với lãi suất bằng 150% lãi suất vay trung và dài hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bên Bán mở tài khoản để Bên Mua thanh toán nhân với số ngày chậm bàn giao bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, một khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt bằng 10% Giá Bán Căn hộ và bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có). Kể từ Ngày Chấm Dứt, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến căn hộ (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại điều này), đồng thời, Bên Bán có quyền chào bán căn hộ cho bất cứ Bên Mua nào khác.
- c) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên Mua không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Bán bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Bán.

**12.4** 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 thì Bên Bán sẽ xử lý theo quy định tại khoản 8.7 điều 8 của Hợp đồng hoặc có quyền chấm dứt thực hiện Hợp đồng này ở bất kỳ thời điểm nào kể từ thời điểm xác định có vi phạm của Bên Mua.

**12.5** Trường hợp một Bên vi phạm nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo, Bên còn lại sẽ gửi Thông báo cho Bên vi phạm để nhắc nhở và yêu cầu khắc phục vi phạm trong thời hạn hợp lý, nếu Bên vi phạm không khắc phục vi phạm trong thời hạn do Bên bị vi phạm thông báo thì Bên bị vi phạm có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này hoặc tiếp tục gia hạn thời hạn cho Bên vi phạm khắc phục vi phạm kèm theo khoản lãi suất phạt vi phạm, cụ thể:

- a) Nếu Bên bị vi phạm đơn phương chấm dứt Hợp đồng này thì hậu quả chấm dứt được xử lý như điểm b khoản 12.1 và khoản 12.2 hoặc điểm b khoản 12.3 Điều này;

- b) Nếu Bên bị vi phạm gia hạn cho Bên vi phạm thì Bên vi phạm phải trả khoản phạt vi phạm với lãi suất vi phạm bằng 150% lãi suất vay trung và dài hạn của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Bên Bán mở tài khoản để Bên Mua thanh toán nhân với số ngày vi phạm thực tế bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ trên tổng số tiền đã được thanh toán theo Hợp đồng này tính từ thời điểm vi phạm đến lúc vi phạm được khắc phục.
- 12.6** Được quyền thay mặt Bên Mua hoặc người tiếp nhận lại các quyền đối với Hợp đồng của Bên Mua để tìm kiếm đối tác chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Mua thuộc một trong các trường hợp sau: hạn chế năng lực hành vi dân sự, mất tích, tử vong hoặc các trường hợp khác mà không còn khả năng thực hiện Hợp đồng và những người thừa kế hay người có quyền lợi liên quan không muốn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng. Sau khi Bên Bán tìm được Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng, mặc nhiên những người có quyền lợi liên quan đến Hợp đồng của Bên Mua phải phối hợp để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên nhận chuyển nhượng đó và được nhận lại số tiền mà Bên Mua đã nộp theo Hợp đồng không có lãi suất sau khi trừ đi các chi phí hợp lý phát sinh để thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng.
- 12.7** Ngoài các trách nhiệm chịu phạt như đã nêu trên, Bên vi phạm dẫn tới Bên bị vi phạm đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp đồng này còn phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên bị vi phạm.

### **Điều 13. Cam kết của Các Bên:**

#### **13.1 Bên Bán cam kết:**

- a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu 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 theo các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

#### **13.2 Bên Mua cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là tiền hợp pháp của Bên Mua, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ 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** Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

**Điều 14. Sự kiện bất khả kháng:**

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận sự kiện bất khả kháng là một trong các trường hợp sau đây:

- 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;
- c) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- d) Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.2 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

14.3 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn:**

15.1 Hợp đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể về điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- b) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 12.1, khoản 12.4 và khoản 12.5 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 12.3 và khoản 12.5 Điều 12 của Hợp đồng này;
- d) Trong trường hợp Một 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 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì Bên không bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng được đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng và không Bên nào phải chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại. Theo đó,

Các Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng sau khi trừ đi toàn bộ chi phí rủi ro để khắc phục bất khả kháng.

15.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này được thực hiện theo thoả thuận tại Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

**Điều 16. Thông báo:**

16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia được ghi chi tiết tại Mục thông tin về Các Bên giao kết Hợp đồng tại phần đầu của Hợp đồng;

16.2 Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

16.3 Hình thức thông báo giữa Các Bên: Thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các hình thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax hoặc được giao theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi địa chỉ phải được thông báo ngay cho Bên kia bằng văn bản. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo về đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký ở trên nhưng Bên Mua không nhận được thông báo hoặc Bên Mua cố tình không nhận thông báo hoặc Bên Mua thay đổi địa chỉ nhưng không thông báo kịp thời cho Bên Bán.

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thoả thuận tại khoản 16.1 và khoản 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

b) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

**Điều 17. Các điều khoản khác:**

17.1 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này xác nhận rằng: Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư. Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư (có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư).

- 17.2** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và/hoặc Bên được quyền nhận chuyển nhượng. 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 bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
- 17.3** Nếu Bên Mua làm mất Hợp đồng thì chậm nhất trong thời hạn hai (02) ngày kể từ ngày bị mất Hợp đồng, Bên Mua phải làm đơn trình báo Cơ quan Công an nơi cư trú của Bên Mua về việc Bên Mua làm mất Hợp đồng và sau đó thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán (kèm theo xác nhận của Cơ quan Công an). Bên Bán sẽ không ký lại Hợp đồng cho bên Mua mà xem xét cấp cho Bên Mua 01 bản sao Hợp đồng đóng dấu Bên Bán.
- 17.4** Các bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều kiện, điều khoản Hợp đồng, các Phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì bên kia phải chấp thuận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

**Điều 18. Giải quyết tranh chấp:**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân nơi có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Án phí xét xử do Bên thua kiện phải chịu.

**Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng:**

- 19.1** Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên có liên quan theo Hợp đồng này;
- 19.2** Các phụ lục đính kèm Hợp đồng và các sửa đổi, bổ sung là bộ phận không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật để phù hợp với ý chí của Các Bên được thể hiện trong Hợp Đồng này.
- 19.3** Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ, 04 Phụ lục (trong đó có 01 Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư);

- 19.4** Trong trường hợp Các Bên có sự thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên;
- 19.5** Hợp đồng này gồm 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.
- 19.6** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký./.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 01**  
**PHẦN A**  
**MÔ TẢ CĂN HỘ**

**I. Đặc điểm về căn hộ**

1. Căn hộ ký hiệu số: ... (có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà)
2. Tầng (tầng có Căn hộ): ...
3. Tòa nhà hỗn hợp văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ tại địa chỉ: một phần ô quy hoạch D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
4. Diện tích sử dụng căn hộ: ... m<sup>2</sup>
  - Mục đích sử dụng: Để ở
  - Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ theo đúng mục đích sử dụng này trong suốt quá trình sử dụng căn hộ. Trường hợp Bên Mua vi phạm quy định về mục đích sử dụng căn hộ, Bên Mua sẽ chịu phạt vi phạm theo quy định tại Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.
  - Kết cấu nhà: bê tông cốt thép, tường gạch.
  - Đặc điểm căn hộ: căn hộ nhà chung cư, xây hoàn thiện mặt trong và mặt ngoài theo danh mục vật tư, vật liệu nêu tại Phần B Phụ lục này.

**II. Đặc điểm về đất xây dựng toà nhà chung cư có căn hộ**

1. Tòa nhà chung cư có căn hộ được xây dựng trên diện tích đất tại phân ô quy hoạch D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
2. Thửa đất xây dựng nhà chung cư đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Bán.
  - Thửa đất số: ...
  - Tờ bản đồ số: ...
  - Tổng diện tích thửa đất: ...
3. Quy mô của nhà, công trình xây dựng:
  - Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>
  - Tổng diện tích sử dụng đất: .....m<sup>2</sup>. Trong đó:
    - Diện tích sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>
    - Diện tích sử dụng riêng: ..... m<sup>2</sup>
  - Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):



**PHẦN B**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ<sup>1</sup>**

<b>STT</b>	<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>VẬT LIỆU</b>	<b>QUI CÁCH</b>	<b>NHÀ CUNG CẤP</b>
<b>SÀN</b>				
<b>1</b>				
<b>2</b>				
<b>3</b>				
<b>4</b>				
<b>TƯỜNG</b>				
<b>5</b>				
<b>6</b>				
<b>7</b>				
<b>TRẦN</b>				
<b>8</b>				
<b>9</b>				
<b>CỬA ĐI VÀ CỬA SỐ</b>				
<b>10</b>				
<b>11</b>				
<b>12</b>				
<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>				
<b>13</b>				
<b>14</b>				
<b>15</b>				
<b>16</b>				
<b>17</b>				
<b>BẾP</b>				
<b>18</b>				
<b>19</b>				
<b>20</b>				
<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>				
<b>21</b>				

<sup>1</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở thỏa thuận

22				
----	--	--	--	--

Bên Mua cam kết (đối với căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ hoặc khách hàng muốn hoàn thiện thêm):

1. Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho căn hộ (bản vẽ thiết kế, tên 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. Tuân thủ theo điểm b khoản 6 điều 11 của Hợp đồng này.
2. Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến các căn hộ khác, Bên Mua cam kết sẽ tiến hành các công việc để hoàn thiện toàn bộ nội thất của căn hộ trong vòng 03 tháng kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Bán (căn cứ Biên bản bàn giao).

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHẦN C**  
**BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ**  
**VÀ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

Dịch vụ quản lý và vận hành Nhà chung cư do đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà Chung cư thực hiện. Bao gồm các dịch vụ sau đây:

1. 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;
2. 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;
3. Các công việc khác có liên quan.

**PHỤ LỤC 02**  
**GIÁ BÁN CĂN HỘ**  
**TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

**1. Giá bán Căn hộ:**

**1.1. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức:**

- a) Đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn hộ nhân với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán. Cụ thể là: .....m<sup>2</sup> nhân với .....đồng/1m<sup>2</sup> =.....đồng.
- b) (Bằng chữ:.....).
- c) Giá bán căn hộ và các khoản phí, lệ phí kèm theo sẽ được tính lại theo diện tích sử dụng thực tế ở thời điểm bàn giao theo điểm a khoản 3.1 Điều 3 của Hợp đồng.
- d) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là:.....đồng.

(Bằng chữ.....)

Thuế giá trị gia tăng:.....đồng. (Bằng chữ.....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

**1.2. Giá Bán Căn hộ quy định tại khoản 1.1 nêu trên không bao gồm các điểm sau:**

- a) Phí bảo trì là 2% tổng giá trị Căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, là: ..... VNĐ.
- b) Các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xác định quyền sở hữu Căn hộ để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán các khoản lệ phí và chi phí này;
- c) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: Dịch vụ cung cấp khí đốt (nếu có), dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn hộ, thì Bên Mua phải thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- d) Phí bảo hiểm cháy nổ cho tòa nhà và bất kỳ khoản phí, lệ phí nào khác mà Bên Mua phải trả theo quy định của pháp luật.
- e) 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 thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này;
- f) Các chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe,... và các khoản chi phí khác thì Bên Mua phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm Hợp đồng này.

**2. Tiến độ thanh toán Giá Bán Căn hộ<sup>2</sup>:**

<sup>2</sup> Tiến độ thanh toán được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao căn hộ

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau đây (nội dung cụ thể do Hai Bên thỏa thuận và được điền khi ký kết Hợp đồng phù hợp với Quy định của Pháp luật)::

<b>Đợt</b>	<b>Ngày thanh toán</b>	<b>Tiến độ xây dựng tương ứng</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>
Đợt 1	Trước thời điểm ký Hợp đồng	Đã hoàn thành phần móng nhà chung cư	...	...
Đợt 2	Trong vòng ... ngày không quá ngày ...	...	...	...
Đợt 3	Trong vòng ... ngày không quá ngày ...	...	...	...
Đợt 4	Trong vòng ... ngày không quá ngày ...	...	...	...
Đợt 5	Trong vòng ... ngày không quá ngày ...	...	...	...
Đợt 6	Theo ngày của Thông báo bàn giao của Bên Bán	Đã hoàn thành xây dựng và bàn giao	25%	...
Đợt 7	Ngày theo xác định tại điểm f khoản 1 Điều 6 Hợp đồng hoặc theo thông báo của Bên Bán về làm Giấy Chứng nhận	Đã hoàn thành xây dựng và bàn giao	5%	...

**Lưu ý:**

- (1) Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá bán Căn hộ đã bao gồm thuế GTGT;
- (2) Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ vào đợt thanh toán đầu tiên;
- (3) Vào đợt thanh toán thứ 6, ngoài khoản thanh toán nêu trên, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm khoản kinh phí bảo trì tương ứng 2% (hai phần trăm) Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế GTGT) và khoản lệ phí trước bạ + chi phí xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật.

---

*và không quá 95% giá trị hợp đồng trước khi căn hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.*

(4) Thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng Căn hộ: Trường hợp có sự chênh lệch diện tích sử dụng Căn hộ vượt quá 1% (một phần trăm) đến 5% (năm phần trăm) giữa diện tích thực tế đo tại thời điểm bàn giao so với diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng. Nếu chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) thì Các Bên điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp đồng theo tỷ lệ chênh lệch thực tế và Các Bên sẽ thanh toán toàn bộ phần chênh lệch trước khi ký Biên bản bàn giao thực tế, trên cơ sở đơn giá mỗi mét vuông chênh lệch (chưa bao gồm VAT) bằng đơn giá ghi trong Hợp đồng.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

### **PHỤ LỤC 03**

#### **TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ BÀN GIAO CĂN HỘ**

1. Thời hạn bàn giao căn hộ (Ngày bàn giao dự kiến): ...../...../.....
2. Tiến độ xây dựng cơ bản <sup>3</sup>(dự kiến):
  - Tháng ..../:.....:
  - Tháng ..../:.....:
  - Tháng ..../:.....:
  - Tháng ..../:.....:
  - Tháng ..../:.....:
  - Tháng ..../:.....: bắt đầu hoàn thiện nhà chung cư;
  - Tháng ..../:.....: hoàn thiện và tiến hành bàn giao.
3. Các bên thống nhất:

Bên Bán, căn cứ theo yêu cầu thực tiễn, có thể điều chỉnh tiến độ xây dựng theo quy định tại Mục 2 Phụ lục này. Tuy nhiên, Bên Bán phải đảm bảo việc Bàn giao Căn hộ cho Bên Mua đúng quy định tại Hợp đồng.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

---

<sup>3</sup> Tiến độ xây dựng do hai bên thỏa thuận điền ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với tiến độ thanh toán của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## PHỤ LỤC 04

### NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Bản Phụ lục Hợp đồng này là một bộ phận không tách rời Hợp đồng Mua bán Căn hộ số: ...../HĐMB/PNC ngày ...../...../.....)

#### **Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư**

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này hoặc phải xuất trình để kiểm soát.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.
5. Nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

#### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng nhà chung cư**

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà Chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của Pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Chặn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận.
6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
  - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của Pháp luật phòng cháy, chữa cháy;



b) Kinh doanh vũ trường, sửa xe có động cơ, giết mổ gia súc, các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của Pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trong trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải đảm bảo cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật.

7. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
8. Đánh bạc, hoạt động mại dâm, buôn bán, kinh doanh, sử dụng các chất cấm trong nhà chung cư.
9. Cấm sử dụng căn hộ với mục đích để cho thuê làm văn phòng, khách sạn.
10. Cấm sử dụng thang máy với mục đích đưa xe máy, xe đạp vào căn hộ.
11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.
12. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 Luật Nhà ở.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung. Không được tổ chức vui chơi ở khu vực giao thông trong tòa nhà và các khu vực công cộng không dùng mục đích để vui chơi trong dự án. Không đưa trẻ em ra hành lang giao thông để làm các mục đích riêng như cho ăn, dỗ khóc ...
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư; tham gia tập huấn về phòng cháy, chữa cháy.
7. Khi nấu ăn trong căn hộ thì phải đóng cửa đi chính, tránh ảnh hưởng đến các căn hộ xung quanh. Khi sử dụng các dịch vụ trong tòa nhà đảm bảo ăn mặc lịch sự, đúng nội quy, quy định tại nơi sử dụng dịch vụ.
8. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

### **Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

#### **Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 7. Quy định về phòng chống cháy nổ trong nhà chung cư**

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC Thành phố Hà Nội ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu.
3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, khí đốt, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
  - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
  - d) Không sử dụng lửa trần.
  - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống khí đốt, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, khí đốt, nước để đảm bảo an toàn.
  - f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
  - g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
  - h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
  - a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
  - b) Báo cháy giả.
  - c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.
  - d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
  - e) Để các chất cháy nổ, dễ cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
  - f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt đúng nơi quy định của tòa nhà.

g) Nghiêm cấm đun cồn, nến, than, than tổ ong, củi, bếp dầu hỏa, bình gas (bình, bếp gas du lịch, bếp gas các loại) trong tòa nhà.

h) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm ...

i) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas ...

j) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

h) Nghiêm cấm sử dụng khí đốt khi chế biến thức ăn trong Nhà Chung cư.

Nếu cố tình vi phạm sẽ bị nêu tên trong Bảng thông tin của Nhà Chung cư và chịu toàn bộ trách nhiệm về hậu quả gây ra (không ngoại trừ truy cứu trách nhiệm hình sự).

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ. Trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác nhưng vẫn không nộp các kinh phí này thì sẽ bị ngừng cung cấp dịch vụ.

#### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp Luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## BẢN CAM KẾT

Tên tôi là: .....

CMND số ..... Cấp ngày ..... Tại .....

Địa chỉ: .....

Đã ký Hợp đồng mua bán căn hộ số ..... ngày ..... tháng .... năm ..... với Công ty Cổ phần Phan Nguyễn về việc mua Căn hộ số..... Tầng..... trong chung cư Dự án: Tòa nhà hỗn hợp văn phòng làm việc của Báo Gia đình và Xã hội, dịch vụ thương mại và căn hộ, tại địa chỉ: một phần ô quy hoạch D32 Khu đô thị mới Cầu Giấy, Phường Yên Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội, do Công ty Cổ phần Phan Nguyễn làm Chủ đầu tư.

Tôi đã đọc, hiểu và cam kết sẽ tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng các điều khoản của Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và chịu trách nhiệm phổ biến đến những người sử dụng khác sinh sống tại căn hộ này hiểu rõ và tuân thủ nội quy này.

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm .....

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**BẢN VẼ MẶT BẰNG TÒA NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ**

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số...ngày...)

**BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ**  
(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số...ngày...)

**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ**

(Đính kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ số...ngày...)