

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

Số: _____

GIỮA

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN BOOYOUNG VIỆT NAM

Và

[***]

Hà Nội, ngày ___ tháng ___ năm _____

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

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----o0o-----

Hà Nội, ngày ____ tháng ____ năm ____

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: _____

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/06/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 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 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 về việc ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 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 việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và 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 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 011043000485 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/04/2009 (Cấp đổi từ Giấy chứng nhận đầu tư số 031043000005 ngày 24/11/2006 và các Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Hà Tây (trước đây) do thay đổi địa giới hành chính), chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22/10/2012 của Công ty TNHH Một Thành Viên BooYoung Việt Nam;
- Thỏa thuận hợp tác kinh doanh giữa Bên Bán và Ngân Hàng _____ liên quan đến việc phát hành bảo lãnh cho người mua nhà đối với dự án _____;

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

- Hợp đồng Bảo lãnh ngân hàng giữa Công ty TNHH Một Thành Viên BooYoung Việt Nam và Ngân Hàng _____ liên quan đến việc cấp bảo lãnh ngân hàng cho nhà ở hình thành trong tương lai ngày __ tháng __ năm ____ (“**Hợp đồng bảo lãnh**”);
- Hợp đồng thuê đất số _____ ký ngày _____ giữa _____ và Công ty TNHH Một Thành Viên BooYoung Việt Nam;
- Quyết định số _____ ngày _____ của _____ về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng dự án _____ tỷ lệ 1/500 ;
- Giấy phép xây dựng số _____ do _____ cấp ngày _____ đối với dự án _____;
- Biên bản nghiệm thu hoàn thành xong cơ sở hạ tầng tương ứng và phần móng giữa Công ty TNHH Một Thành Viên BooYoung Việt Nam và các nhà thầu;
- Văn bản số _____ ngày _____ của _____ về việc nhà ở tại Dự án _____ đủ điều kiện để bán.

Hợp đồng mua bán Căn Hộ này (sau đây được gọi là “**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày _____, bởi và giữa:

I. Bên Bán

Tên công ty : **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN BOOYOUNG VIỆT NAM**

Địa chỉ trụ sở chính : Chung cư CT7, Khu đô thị Mỗ Lao, phường Mỗ Lao, Hà Đông, thành phố Hà Nội

Văn phòng đại diện tại Hà Nội : Phòng 809, tầng 8, Trung tâm thương mại Daeha, số 360 Kim Mã, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

Giấy chứng nhận đầu tư số : 011043000485 do Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 10/04/2009 (Cấp đổi từ Giấy chứng nhận đầu tư số 031043000005 ngày 24/11/2006 và các Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh của Ủy Ban Nhân Dân tỉnh Hà Tây (trước đây) do thay đổi địa giới hành chính), chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 22/10/2012

Người đại diện theo pháp luật : Ông Lee Joong Keun

Chức vụ : Chủ tịch Công ty

Người đại diện theo ủy quyền (nếu có) : _____ theo Thư ủy quyền do Ông Lee Joong Keun ký ngày _____

Số điện thoại liên hệ :

Fax :

Tài khoản ngân hàng số : 110002926868

Ngân hàng : Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

Địa chỉ ngân hàng : Khu Nội Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội

Và

II. Bên Mua

[trong trường hợp là pháp nhân]

Tên công ty : _____
Địa chỉ trụ sở chính : _____
Giấy chứng nhận đăng ký : _____
doanh nghiệp số _____
Người đại diện theo pháp luật : _____
Chức vụ : _____
Người đại diện theo ủy quyền : _____
(nếu có) _____
Số điện thoại liên hệ : _____
Fax : _____
Tài khoản ngân hàng số : _____
Ngân hàng : _____
Địa chỉ ngân hàng : _____

[trong trường hợp là cá nhân]

Ông/Bà : _____
CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu số : _____ do _____ cấp
ngày _____
Địa chỉ thường trú : _____
Địa chỉ liên hệ : _____
Số điện thoại liên hệ : _____
Tài khoản ngân hàng số : _____
Ngân hàng : _____
Địa chỉ ngân hàng : _____

[trong trường hợp nhiều cá nhân cùng mua]

Ông/Bà : _____
CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu số : _____ do _____ cấp
ngày _____
Địa chỉ thường trú : _____
Địa chỉ liên hệ : _____
Số điện thoại liên hệ : _____
Tài khoản ngân hàng số : _____
Ngân hàng : _____
Địa chỉ ngân hàng : _____

Và

Ông/Bà : _____
CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu số : _____ do _____ cấp
ngày _____
Địa chỉ thường trú : _____

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

Địa chỉ liên hệ : _____
Số điện thoại liên hệ : _____
Tài khoản ngân hàng số : _____
Ngân hàng : _____
Địa chỉ ngân hàng : _____

Các cá nhân cùng mua nêu trên thừa nhận rằng tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng sẽ có nghĩa là dẫn chiếu đến mỗi người trong số các cá nhân cùng mua và tất cả nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng là liên đới và Bên Bán không có nghĩa vụ xác định trách nhiệm đối với Bên Mua thuộc về người nào nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu một cách riêng rẽ mỗi người mua phải thực hiện nghĩa vụ. Để thuận tiện, các cá nhân có tư cách là Bên Mua sẽ ủy quyền một người trong số họ làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về bất kỳ vấn đề nào liên quan đến Hợp Đồng này (“**Người Đại Diện**”) và tất cả công việc do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả các cá nhân có tư cách là Bên Mua và Bên Bán không cần phải có được ý kiến đồng thuận của từng cá nhân có tư cách là Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền như vừa nêu, tất cả giấy tờ bắt buộc phải có chữ ký của tất cả các cá nhân cùng mua thì những người này phải cùng ký vào các giấy tờ đó.

Cho mục đích của quy định nêu trên, tất cả các cá nhân có tư cách là Bên Mua theo đây đồng ý và chấp nhận Ông/Bà _____ sẽ là Người Đại Diện của mình.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên**”)

XÉT RẰNG:

- i. Bên Bán là một công ty 100% vốn đầu tư nước ngoài được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam để hoạt động kinh doanh bất động sản;
- ii. Bên Bán là chủ đầu tư của dự án _____; và
- iii. Bên Bán đang tiến hành xây dựng căn hộ thuộc dự án nêu trên và Bên Mua mong muốn mua một căn hộ từ Bên Bán theo các điều khoản và điều kiện được quy định tại Hợp Đồng này.

NAY, VÌ VẬY, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện sau đây:

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

Các thuật ngữ viết hoa trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa như sau:

“**Dự Án**” là dự án _____ do Bên Bán làm chủ đầu tư.

“**Căn Hộ**” là một căn hộ chung cư được thiết kế chỉ cho mục đích để ở, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.

“**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ các tòa nhà chung cư thuộc Dự Án, bao gồm các căn hộ, các

công trình tiện ích chung và khuôn viên.

“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.

“**Diện Tích Sàn Xây Dựng**” 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.

“**Giá Bán Căn Hộ**” là khoản tiền Bên Bán và Bên Mua đã thỏa thuận và được nêu tại Điều 3 Hợp Đồng này.

“**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng này.

“**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 mà Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ như được quy định tại Điều 12.2 Hợp Đồng này.

“**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là các diện tích và hạng mục thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 12.3 Hợp Đồng này.

“**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.

“**Nội Quy Nhà Chung Cư/Nội Quy**” là bản nội quy và quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm tại Phụ lục 4 Hợp Đồng này. Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung và quyết định bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư sau khi thành lập.

“**Dịch Vụ Quản Lý Và 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 Nhà Chung Cư hoạt động bình thường. Chi tiết Dịch Vụ Quản Lý Và Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ được quy định cụ thể tại Phụ lục 1 Hợp Đồng này.

“**Phí Quản Lý**” là khoản phí hàng tháng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng trường hợp cụ thể cho việc quản lý vận hành phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 12.5 của Hợp Đồng này.

“**Ban Quản Trị**” có nghĩa là ban quản trị của Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định của Nội Quy và quy định của pháp luật Việt Nam để chịu trách nhiệm quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

“**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là hội nghị của chủ sở hữu và những người sử dụng căn hộ trong Toà Nhà như được mô tả trong Nội Quy.

“**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư.

“**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật.

“**Ngày làm việc**” có nghĩa là các ngày từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, không bao gồm ngày nghỉ, ngày quốc lễ, ngày nghỉ chung theo quy định của pháp luật Việt Nam.

“**Lãi Suất Quá Hạn**” là mức lãi suất 0,05%/ngày.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ

1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm như sau:
 - a. Sơ đồ vị trí: Xem bản vẽ đính kèm tại Mục II Phụ lục 2 Hợp Đồng này:
 - i. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư;
 - ii. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ;
 - iii. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ.
 - b. Mô tả căn hộ: Theo mô tả tại Mục III Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.
2. Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tại thời điểm ký Hợp Đồng này là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc được tính theo kích thước thông thủy tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”). Trong trường hợp có sự chênh lệch, Giá Bán Căn Hộ sẽ được tính như sau:
 - a. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ.
 - b. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế tăng lên hoặc giảm đi quá 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.
3. Khi bàn giao căn hộ, Các Bên sẽ ký biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”), trong đó ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ và diện tích sử dụng Căn Hộ chênh lệch (nếu có) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (“**Diện Tích Chênh Lệch**”). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.
4. Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh theo quy định tại điểm b khoản 2 nêu trên bao gồm: Giá Bán Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này và giá trị phần diện tích chênh lệch (được tính theo quy định tại Mục V Phụ Lục 2 Hợp Đồng này) (“**Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch**”).

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ

- 3.1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá tính cho 01 m² (một mét vuông)

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ.

a. Giá Bán Căn Hộ cụ thể:

_____ m² (x) _____ VNĐ/m² = _____ VNĐ (Bằng chữ: _____ Đồng Việt Nam)

b. Giá Bán Căn Hộ bao gồm:

i. Giá bán, bao gồm:

- Phí và chi phí có liên quan đến việc xây dựng Nhà Chung Cư và cơ sở hạ tầng và toàn bộ các khoản phí và chi phí có liên quan đến việc xây dựng Căn Hộ: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____ Đồng Việt Nam)
- Tiền sử dụng đất: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____ Đồng Việt Nam)

ii. Thuế giá trị gia tăng: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____ Đồng Việt Nam)

iii. Kinh Phí Bảo Trì: _____ VNĐ (Bằng chữ: _____ Đồng Việt Nam)

Thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì có thể được thay đổi theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ ký phụ lục điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ.

3.2. Giá Bán Căn Hộ không bao gồm:

- Tất cả các khoản phí, lệ phí, chi phí và phí tổn (ngoại trừ Tiền sử dụng đất quy định tại Điều 3.1.b.i Hợp Đồng này) mà Bên Mua phải thanh toán cho bất kỳ bên thứ ba nào hoặc phải nộp vào ngân sách Nhà nước theo quy định của pháp luật Việt Nam khi xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ thực tế khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn Hộ. Các chi phí này được Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý hàng tháng kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 10.3.d Hợp đồng này và Nội Quy;
- Kinh Phí Bảo Trì bổ sung tương ứng với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua trong trường hợp kinh phí bảo trì này vượt quá Kinh Phí Bảo Trì được tính trong Hợp Đồng này, theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- Chi phí bảo hiểm theo quy định của Nội Quy và quy định của pháp luật;
- Tiền mua hoặc phí mà Bên Mua phải trả cho phần diện tích đỗ xe ô tô, xe máy, xe đạp và/hoặc phương tiện vận tải khác trong Nhà Chung Cư (trường hợp Bên Bán bán diện tích đỗ xe ô tô này thì khi đó, việc mua bán phần diện tích đỗ xe ô tô này sẽ được

thực hiện theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng); và

- h. Các khoản phí, lệ phí và chi phí khác theo quy định của pháp luật, Nội Quy và thỏa thuận của Các Bên.
- i. Thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì có thể bị thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, các Bên sẽ ký phụ lục điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

4.1. Phương thức thanh toán:

- a. Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng Đồng Việt Nam theo hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán với thông tin tài khoản như sau (hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản tùy từng thời điểm):

Tên chủ tài khoản : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN BOOYOUNG VIỆT NAM

Số tài khoản : 110002926868

Ngân hàng : Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Thanh Xuân

Địa chỉ ngân hàng : Khu Nội Chính, Phường Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội

- b. Sau khi Bên Mua hoàn thành việc chuyển khoản, Bên Mua sẽ ngay lập tức chuyển cho Bên Bán các chứng từ chứng minh việc thanh toán đó. Bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Mua chỉ được xem là đã nhận được bởi Bên Bán sau khi số tiền phải thanh toán được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đối với tất cả các phí ngân hàng và lệ phí khác phải trả hoặc phải chịu liên quan đến việc thanh toán.

4.2. Thời hạn thanh toán: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại **Mục II Phụ lục 3 Hợp Đồng này**.

4.3. Vào ngày ký kết Hợp Đồng này, tất cả các khoản thanh toán mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán (nếu có) sẽ được xem như số tiền thanh toán một phần của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua phải trả theo Hợp Đồng này.

4.4. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

- a. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản ngân hàng có thông tin như sau và thông báo cho Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội.

Số tài khoản : _____

Tên tài khoản : _____

Tên ngân hàng : _____

- b. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập (“Ban Quản Trị”), Bên Bán sẽ chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở theo hình thức chuyên khoản, và thông báo cho Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội. Trường hợp Bên Bán không bàn giao Kinh Phí Bảo Trì thì Ban Quản Trị có quyền yêu cầu Ủy Ban Nhân Dân thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên Bán phải thực hiện bàn giao Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG VÀ TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

- 5.1. Bên Bán cam kết xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt, bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 5.2. Tiến độ xây dựng: Bên Bán phải thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo tiến độ dự án. Tiến độ dự án được quy định cụ thể tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
- 5.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 5.4. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc (nếu có), hệ thống công trình hạ tầng xã hội (bao gồm phòng sinh hoạt, y tế cộng đồng và nhà trẻ theo đúng quy hoạch chi tiết và các phê duyệt có liên quan), đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ đó.

ĐIỀU 6. THỜI HẠN BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO

- 6.1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ:
- a. Điều kiện bàn giao: Bên Bán chỉ được phép bàn giao và Bên Mua chỉ nhận bàn giao Căn Hộ khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:
- i. Bên Bán đã hoàn thiện Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định của Hợp Đồng này và 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 Điều

- 5.4 Hợp Đồng này;
- ii. Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này;
 - iii. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch không vượt quá 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định trong Hợp Đồng;
 - iv. Các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam đã được đáp ứng đầy đủ.
- b. Các Bên thỏa thuận:
- i. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (mẫu đính kèm tại Phụ lục 5) hoặc Bản Đề Nghị Sửa Chữa Căn Hộ (mẫu đính kèm tại Phụ lục 6). Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Bản Đề Nghị Sửa Chữa Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký Bản Đề Nghị Sửa Chữa Căn Hộ và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót được liệt kê trong Bản Đề Nghị Sửa Chữa Căn Hộ, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.
 - ii. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả trong Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.
- 6.2. Thời hạn bàn giao Căn Hộ: Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày _____ (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”). Các Bên đồng ý rằng ngày bàn giao thực tế có thể trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến tối đa là 90 (chín mươi) ngày (“**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”). Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế ít nhất 10 (mười) ngày làm việc, Bên Bán sẽ phải thông báo cho Bên Mua bằng văn bản theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ (Phụ lục 7).
Nếu do lỗi của Bên Bán mà Căn Hộ được bàn giao chậm hơn chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán sẽ phải trả tiền lãi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 13.2.a Hợp Đồng này.
- 6.3. Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên

- Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, và cùng đại diện hợp pháp của Bên Bán tiến hành đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế bằng chi phí của mình.
- 6.4. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, hoặc đến kiểm tra nhưng không ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng theo quy định của Hợp Đồng này, thì Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng kể từ ngày được ghi trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
 - 6.5. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc thời điểm quy định tại Điều 6.4 trên đây, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ, chịu mọi trách nhiệm và đóng các khoản phí liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
 - 6.6. Trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ hoặc Bên Bán chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này, Các Bên sẽ thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại Mục 4 Nghị định số 76/2015/NĐ-CP và các quy định pháp luật liên quan. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH

- 7.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán cho Bên Mua theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định có liên quan. Trường hợp Căn Hộ đang trong thời hạn bảo hành thì Bên Bán có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân thi công xây dựng, cung ứng thiết bị có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 7.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Chung Cư.
- 7.3. Thời hạn bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng ("**Thời Hạn Bảo Hành**").
- 7.4. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Chung Cư ("**Bảo Hành Kết Cấu**"). Ngoài những trường hợp thuộc Bảo Hành Kết Cấu, tất cả các khiếm khuyết xây dựng

thông thường khác, kể cả các thiết bị khác gắn liền với Căn Hộ được quy định trong Mục IV Phụ lục 2 của Hợp Đồng này, sẽ được bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn của nhà sản xuất (“**Bảo Hành Khiếm Khuyết**”).

- 7.5. Bên Mua sẽ kịp thời thông báo cho Bên Bán bằng cách điền vào danh sách các khiếm khuyết trong thời hạn Bảo Hành Khiếm Khuyết trong vòng năm (5) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Mua phát hiện ra các khiếm khuyết đó. Đồng thời Bên Bán sẽ có trách nhiệm khắc phục các thiệt hại, tổn thất phát sinh từ các khiếm khuyết đó bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Trong vòng bảy (7) Ngày Làm Việc kể từ ngày Bên Bán nhận được danh sách khiếm khuyết này, Bên Bán sẽ có trách nhiệm kiểm tra danh sách khiếm khuyết để xác định khiếu nại của Bên Mua có hoặc không có liên quan đến Bảo Hành Kết Cấu hoặc Bảo Hành Khiếm Khuyết.
- 7.6. Nếu khiếu nại của Bên Mua liên quan đến Bảo Hành Khiếm Khuyết thì việc thay thế hoặc sửa chữa sẽ chỉ do Bên Bán hoặc bên được ủy quyền của Bên Bán thực hiện. Bên Mua sẽ hợp tác với Bên Bán bằng cách cho phép Bên Bán hoặc bên được ủy quyền của Bên Bán vào trong Căn Hộ để sửa chữa tất cả những khiếm khuyết. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 7.7. Nếu khiếu nại của Bên Mua liên quan đến Bảo Hành Kết Cấu, Bên Bán sẽ yêu cầu nhà thầu thi công xây dựng Nhà Chung Cư (“**Nhà Thầu**”) sửa chữa. Bên Mua sẽ hợp tác với Nhà Thầu bằng cách cho phép Nhà Thầu hoặc bên được ủy quyền của Nhà Thầu vào trong Căn Hộ để sửa chữa tất cả những khiếm khuyết. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 7.8. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ Bảo Hành đối với bất kỳ hư hỏng, khiếm khuyết hoặc thiệt hại nào thuộc một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Là hậu quả của sự hao mòn tự nhiên và/hoặc do Bên Mua hoặc người cư trú tại Căn Hộ hoặc bất kỳ một bên thứ ba nào khác sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi;
 - b. Do bất cẩn, lỗi, hành vi trộm cắp, sử dụng sai mục đích hoặc chỉnh sửa của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không phải do Bên Bán chỉ định;
 - c. Do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d. Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và thời hạn quy định tại Điều 7.5 Hợp Đồng này;
 - e. Các trường hợp khác theo thỏa thuận giữa Các Bên, theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.
- 7.9. Trong trường hợp Bên Mua không cố gắng hết sức để giảm thiểu thiệt hại (bao gồm cả việc không báo cáo kịp thời về bất kỳ lỗi và/hoặc thiệt hại), Bên Mua sẽ phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa, thay thế, khắc phục các lỗi, hoặc thiệt hại, tùy thuộc vào mức độ lỗi của Bên Mua.
- 7.10. Bên Mua và bất kỳ người cư trú trong Căn Hộ sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán và/hoặc người do Bên Bán chỉ định vào Căn Hộ và/hoặc đưa vào

khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc Bảo Hành. Khi thực hiện việc Bảo Hành, Bên Bán và/hoặc người do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc các tài sản của Bên Mua trong Căn Hộ. Trong trường hợp có thiệt hại xảy ra do lỗi của Bên Bán, Bên Bán có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên Mua.

- 7.11. Sau Thời Hạn Bảo Hành, việc sửa chữa những hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua sẽ thực hiện việc sửa chữa Căn Hộ theo quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN

- 8.1. Bên Bán sẽ đại diện và thay mặt Bên Mua tiến hành các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này và gửi đề nghị bằng văn bản cho Bên Bán. Trước ngày nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận lên cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ít nhất 20 (hai mươi) ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua, nêu rõ thời gian, địa điểm, hồ sơ, giấy tờ cần chuẩn bị (“**Thông Báo Xin Cấp Giấy Chứng Nhận**”). Bên Mua phải cung cấp các hồ sơ, giấy tờ nêu trên cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Xin Cấp Giấy Chứng Nhận.
- a. Bên Mua về phần mình phải hợp tác với Bên Bán trong việc có mặt tại cơ quan Nhà nước có liên quan khi được yêu cầu và việc cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, ký kết bổ sung các tài liệu và các hợp đồng theo thỏa thuận của Các Bên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có liên quan cho mục đích công chứng Hợp Đồng này tại phòng công chứng có thẩm quyền (nếu pháp luật Việt Nam có yêu cầu) và các cơ quan có liên quan khác để được cấp Giấy Chứng Nhận;
 - b. Nếu Bên Mua không có mặt đúng thời gian và địa điểm và/hoặc không cung cấp đủ và đúng hạn các hồ sơ, giấy tờ được nêu trong Thông Báo Xin Cấp Giấy Chứng Nhận, không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán, Bên Mua được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, việc xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 8.3 dưới đây;
 - c. Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ và đúng hạn Thuế GTGT và mọi khoản phí, lệ phí, chi phí và thuế phát sinh có liên quan (ngoại trừ tiền sử dụng đất phải nộp khi chuyển đổi hình thức sử dụng đất từ thuê đất sang giao đất đối với khu đất mà Nhà Chung Cư được xây dựng trên đó) mà pháp luật Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải trả cho bên thứ ba hoặc đóng cho ngân sách Nhà nước khi thực hiện thủ tục để được cấp Giấy Chứng Nhận;
 - d. Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, cơ quan Nhà nước có bất kỳ thắc mắc và/hoặc yêu cầu nào về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua như được đề cập tại Điều 11 của Hợp Đồng

- này, thì Bên Mua có nghĩa vụ thực hiện đúng yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- e. Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp thuận là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực hết sức để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận dưới tên của Bên Mua.
- 8.2. Khi bên mua đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua ("**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**"). Bên Mua phải thanh toán số tiền tương đương 05% Giá Bán Căn Hộ, Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch và các khoản tiền khác (nếu có, được quy định cụ thể trong Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm số tiền nêu trên, Bên Mua phải thanh toán thêm cả Lãi Suất Quá Hạn tính trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định tại Điều này đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ khoản thanh toán. Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua hoàn thành mọi nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này.
- 8.3. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên Bán. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua khi Bên Mua đã thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ, Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có), toàn bộ các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại (nếu có), toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến hoặc phát sinh từ Hợp Đồng và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến Căn Hộ và việc xin cấp Giấy Chứng Nhận kể từ thời điểm bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên Mua mà không do lỗi của Bên Bán.
- 8.4. Kể từ ngày Các Bên ký kết biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận hoặc từ ngày Bên Bán bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên Mua (trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 8.3 trên đây), Bên Bán được coi là đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, trừ nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9. CAM KẾT, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

- 9.1. Cam kết của Bên Bán:
- a. Bên Bán có quyền bán Căn Hộ một cách hợp pháp và Căn Hộ không thuộc diện đã bán cho người khác, đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo yêu cầu của pháp luật;
 - b. Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
 - c. Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 9.2. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 và Điều 4 Hợp Đồng này, và được quyền áp dụng các chế tài quy định tại Hợp Đồng này trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;
 - b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn và quy định tại Hợp Đồng này;
 - c. Từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - d. Yêu cầu Bên Mua: phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn thỏa thuận tại Hợp Đồng này; cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết; nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận;
 - e. 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 có sự thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự đồng ý của Bên Mua;
 - f. 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 và chỉnh sửa 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;
 - g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật;
 - h. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - i. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc từ chối bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định trong Hợp Đồng này;
 - j. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy và quy định của pháp luật.
- 9.3. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
 - b. Xây dựng Nhà Chung Cư và Căn Hộ theo đúng quy hoạch, thiết kế và tiến độ đã được phê duyệt;
 - c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền,

- hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư để 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 công trình;
 - f. Bảo quản Căn Hộ đã bán trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
 - g. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng và bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
 - h. 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,...;
 - i. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
 - j. Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản ngân hàng, sau đó bàn giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này;
 - k. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm thỏa thuận theo quy định của Hợp Đồng này;
 - l. Ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh đó cho Bên Mua tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này;
 - m. Tiến hành các thủ tục có liên quan để xin cấp Giấy Chứng Nhận đúng thời hạn cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
 - n. Bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
 - o. Tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chưa được thành lập;
 - p. Cung cấp hệ thống điện, nước sinh hoạt cho Căn Hộ và đấu nối vào hệ thống hạ tầng của thành phố;
 - q. Đảm bảo các thông tin trong các tài liệu quảng cáo ví dụ như catalogue, sách quảng cáo, thông báo quảng cáo, trang thông tin quảng cáo về sản phẩm (www.booyoung.com.vn) đúng với nội dung Hợp Đồng và các thiết kế được phê duyệt. Hình ảnh của các công trình xung quanh nằm ngoài phạm vi Dự Án chỉ nhằm mục đích giúp khách hàng hình dung, sản phẩm cuối cùng có thể khác so với quảng

cáo.

- r. Các nghĩa vụ khác quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. CAM KẾT, QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

10.1. Cam kết của Bên Mua:

- a. 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 và phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin Căn Hộ, thực hiện mọi hành động mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu, thông tin được cung cấp;
- b. Số tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ là hợp pháp, không có tranh chấp với bất kỳ bên thứ ba nào. 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;
- c. Việc ký kết Hợp Đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

10.2. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng mô tả và thời hạn theo quy định của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Bán thay mặt Bên Mua thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận và nhận Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này);
- c. Chỉ được quyền sử dụng căn hộ và hưởng hoa lợi, lợi tức từ căn hộ trong thời hạn bảo lưu quyền sở hữu của bên bán đang có hiệu lực (thời hạn bảo lưu quyền sở hữu của bên bán có hiệu lực cho đến khi bên mua thanh toán hết tiền theo quy định tại hợp đồng này).
- d. Được toàn quyền thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật sau khi nhận bàn giao Căn Hộ và sau khi đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho bên bán, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng (hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước thải...) do các nhà cung cấp dịch vụ cung ứng trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;
- e. Yêu cầu Bên Bán xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch của tiến độ Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- f. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 7 Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
- g. Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ bao gồm tiến độ thanh toán, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế công trình;
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để bầu các thành viên và thành lập Ban Quản Trị;
- i. Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 4.4 Hợp Đồng

này;

- j. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi: (i) thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có), (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng, (iii) các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
 - k. 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 quy định tại Điều 5.4 Hợp Đồng này và/hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá [5%] (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
 - l. Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy và quy định của pháp luật.
- 10.3. Nghĩa vụ của Bên Mua:
- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có), các khoản phí, lệ phí, chi phí phải trả khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm tất cả các phụ lục kèm theo), Nội Quy và theo quy định của pháp luật;
 - b. Thanh toán các khoản phạt và bồi thường trong trường hợp Bên Mua thanh toán không đúng hạn hoặc vi phạm các nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng này;
 - c. Cung cấp mọi tài liệu theo yêu cầu của Bên Bán và tuân thủ mọi hướng dẫn của Bên Bán theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này;
 - d. Kể từ Ngày nhận Bàn Giao Thực Tế bên mua phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn khoản phí quản lý vận hành nhà chung cư, tiền điện, nước và các khoản phí tiện ích khác (nếu có) và bất kỳ khoản thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng này, Nội Quy và pháp luật Việt Nam cho đơn vị quản lý vận hành (là Bên Bán hoặc Ban Quản Trị (sau khi đã được thành lập) hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành (nếu doanh nghiệp quản lý vận hành được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị, tùy từng trường hợp cụ thể, ủy quyền để thu phí quản lý vận hành));
 - e. Chấp hành đầy đủ các quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này và quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; Bên Mua nhận thức được và đồng ý rằng điều kiện sinh hoạt hoặc đời sống riêng như quyền hưởng ánh nắng, khung cảnh hoặc điều kiện về tiếng ồn có thể bị ảnh hưởng bởi hoạt động xây dựng của các công trình xung quanh.
 - f. Ngoại trừ tiền sử dụng đất được tính trong Giá Bán Căn Hộ (Điều 3.1.b.i), nếu có bất cứ khoản thuế, phí nào phải trả liên quan đến Căn Hộ vào hoặc sau Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua sẽ trực tiếp thanh toán các khoản thuế, phí này cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo thông báo của Bên Bán và gửi cho Bên Bán biên nhận đã thanh toán các khoản thuế, phí đó;
 - g. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở;

- h. Tạo điều kiện thuận lợi và hỗ trợ doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- i. Thực hiện đúng các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng này;
- j. Sau ngày Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho đến ngày Giấy Chứng Nhận được cấp dưới tên của Bên Mua, Bên Mua sẽ không hủy ngang và/hoặc chuyển nhượng Hợp Đồng này và bất kỳ quyền và lợi ích nào của Bên Mua theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào;
- k. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, với điều kiện Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- l. Bên mua chỉ được thực hiện các giao dịch mua bán, tặng cho, đổi, thế chấp (trừ trường hợp bên mua thế chấp để đảm bảo cho khoản vay với mục đích để thanh toán cho việc mua căn hộ chung cư theo quy định tại hợp đồng này), góp vốn căn hộ chung cư này với cá nhân/ tổ chức khác sau khi đã thanh toán toàn bộ giá trị hợp đồng cho bên bán.
- m. Chịu rủi ro về căn hộ trong thời hạn bên bán bảo lưu quyền sở hữu đối với căn hộ kể từ thời điểm bên mua nhận bàn giao căn hộ, trừ trường hợp thuộc trách nhiệm của bên bán theo quy định tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
- n. Bên mua có trách nhiệm thực hiện việc phòng cháy, chữa cháy, bảo đảm vệ sinh, môi trường, trật tự an toàn xã hội và đóng bảo hiểm cháy, nổ đối với nhà ở theo quy định của pháp luật.
- o. Các nghĩa vụ khác quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 11. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 11.1. Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định của pháp luật Việt Nam **và quy định tại hợp đồng này** liên quan đến giao dịch mua bán, cho thuê, tặng cho hoặc các giao dịch khác liên quan đến Căn Hộ.
- 11.2. Bên Mua, trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, được quyền thế chấp Căn Hộ với các tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam cho mục đích vay từ các tổ chức tín dụng để Bên Mua có thể hoàn thành việc mua Căn Hộ, với điều kiện phải (i) có Hợp Đồng này, (ii) có tài liệu chứng minh việc Bên Mua thanh toán cho Bên Bán về việc mua Căn Hộ theo tiến độ thanh toán thoả thuận trong Hợp Đồng này, và (iii) không có bất kỳ khiếu nại, yêu cầu tố tụng hoặc tranh chấp đối với Hợp Đồng này. Việc thế chấp Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện theo quy định của pháp luật Việt Nam về nhà ở.
- 11.3. Trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nếu Bên Mua ("**Bên Chuyển Nhượng**") mong muốn chuyển nhượng Hợp

Đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình theo Hợp Đồng này (bao gồm quyền mua Căn Hộ và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán theo Hợp Đồng này) cho bất kỳ bên thứ ba nào (“**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”), thủ tục cho việc chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ được thực hiện như sau:

- a. Bên Chuyển Nhượng phải lập và gửi cho Bên Bán Yêu Cầu Chuyển Nhượng Hợp Đồng theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 8 của Hợp Đồng này ít nhất bảy (07) Ngày Làm Việc trước khi thực hiện giao dịch này;
- b. Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải lập thoả thuận chuyển nhượng Hợp Đồng bằng văn bản theo mẫu quy định bởi Bộ Xây Dựng. Khi đề nghị công chứng, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải xuất trình Hợp Đồng này để công chứng viên kiểm tra; nếu Hợp Đồng này được chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì khi đó, Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng cũng phải xuất trình (các) văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng ở lần trước;
- c. Sau khi ký kết văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng như được nêu trên, Bên Chuyển Nhượng phải thanh toán mọi khoản tiền đến hạn, nợ quá hạn, và/hoặc tiền lãi phải trả cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này tính đến ngày chuyển nhượng Hợp Đồng này. Sau đó Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ tiến hành thủ tục nộp thuế thu nhập theo quy định của pháp luật Việt Nam; và
- d. Sau khi đã hoàn thành thủ tục nộp thuế thu nhập, Bên Nhận Chuyển Nhượng nộp một (1) bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng (gồm một bản sao hợp lệ của biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh về việc miễn thuế thu nhập; bản sao hợp lệ của Hợp Đồng; và bản gốc văn bản thoả thuận chuyển nhượng Hợp Đồng đã có chứng nhận của công chứng) và các tài liệu do Bên Bán yêu cầu (nếu có) cho Bên Bán để Bên Bán xác nhận vào văn bản thoả thuận chuyển nhượng Hợp Đồng. Trong trường hợp việc chuyển nhượng này không bị pháp luật Việt Nam ngăn cấm, Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào văn bản thoả thuận chuyển nhượng Hợp Đồng và giao lại cho Bên Nhận Chuyển Nhượng trong vòng năm (5) Ngày Làm Việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên Nhận Chuyển Nhượng. Trong trường hợp này, Bên Bán không được thu bất kỳ một khoản phí nào phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

Để rõ ràng, các thủ tục, trình tự của việc chuyển nhượng này được thực hiện theo quy định hiện hành của Pháp Luật Việt Nam.

Để tránh hiểu lầm, việc Bên Bán đồng ý xác nhận vào thoả thuận chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Chuyển Nhượng 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 (i) Bên Chuyển Nhượng 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 được dự tính tại Điều này và (ii) giao dịch chuyển nhượng giữa họ là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình và (iii) Bên Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã hoàn tất bất kỳ và mọi nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên Chuyển Nhượng) và trách nhiệm theo quy định của pháp

luật Việt Nam. 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 Chuyển Nhượng và Bên Nhận Chuyển Nhượng tự giải quyết.

- 11.4. Trong các trường hợp được nêu tại Điều 11.3 bên trên, sau khi Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng:
- a. Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế Bên Mua tiếp tục thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán, các khoản thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này và Nội Quy; và
 - b. Mọi khoản tiền đã được Bên Chuyển Nhượng thanh toán trước đó theo Hợp Đồng này hoặc Nội Quy sẽ không được Bên Bán hoàn lại mà sẽ được chuyển sang cho Bên Nhận Chuyển Nhượng.
- 11.5. Cho đến khi Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Chuyển Nhượng vẫn có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Hơn nữa, kể từ ngày Bên Bán xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Chuyển Nhượng và trực tiếp giao dịch với Bên Nhận Chuyển Nhượng, và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ trực tiếp thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Chuyển Nhượng theo đúng quy định của Hợp Đồng này và sẽ được xem như là Bên Mua của Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ loại thuế, phí, phí tổn hay chi phí nào liên quan hay phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này.

ĐIỀU 12. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- 12.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm: Diện Tích Căn Hộ Thực Tế như được ghi nhận tại Giấy Chứng Nhận, bao gồm diện tích bên trong của Căn Hộ (bao gồm diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ (nếu có)), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng gắn liền với Căn Hộ, và khu vực đỗ xe thuộc sở hữu riêng của Bên Mua (như được quy định tại Điều 3.2.g nêu trên).
- 12.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán là diện tích trong và ngoài Nhà Chung Cư, các tiện ích trong Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán, không phân bổ vào giá bán căn hộ, bao gồm: (i) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích được dùng để làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh); và (ii) các Căn Hộ chưa bán hết và các Căn Hộ được Bên Bán cho thuê.
- 12.3. Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư là phần diện tích và phần không gian còn lại của Nhà Chung Cư không bao gồm Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ khác và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:
- a. Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư (nếu có), 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 Nhà Chung Cư, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân

- thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lòng 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 hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu 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 và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt;
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, 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 Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.
- 12.4. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho Bên Mua sẽ do Bên Bán quyết định bán hoặc cho thuê; trường hợp Bên Mua không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho Bên Mua trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 12.5. Các Bên đồng ý rằng Phí Quản Lý kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế đến ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý là _____ VNĐ/m²/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và không vượt quá mức phí tối đa theo quy định của pháp luật. Phí Quản Lý sẽ được tính theo Diện Tích Căn Hộ Thực Tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào ngày ___ hàng tháng.
- 12.6. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập, Bên Mua sẽ thanh toán Phí Quản Lý cho Ban Quản Trị hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành, tùy từng trường hợp cụ thể. Phí Quản Lý được thu theo mức do Bên Bán và Ban Quản Trị thỏa thuận thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư, nhưng không vượt quá mức trần pháp luật Việt Nam quy định tùy từng thời điểm.
- 12.7. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu sử dụng) theo quy định của chủ kinh doanh các dịch vụ gia tăng.

ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 13.1. Trách nhiệm của Bên Mua do chậm thanh toán:
- a. Nếu quá thời hạn 10 ngày mà Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ phải thanh toán tiền lãi phát sinh trên (các) khoản tiền chưa thanh toán với mức Lãi Suất Quá Hạn kể từ ngày thứ 11 tính từ ngày đến hạn thanh toán

- quy định tại Hợp Đồng cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó.
- b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, tổng thời gian chậm thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua. Hợp Đồng này sẽ bị chấm dứt sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua được xem như đã nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với khách hàng mới hoặc trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ đi những khoản tiền sau:
- i. Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Căn Hộ;
 - ii. Tiền thuế GTGT đã nộp mà không được hoàn trả;
 - iii. Khoản bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật bao gồm cả trường hợp bồi thường do bên mua làm hư hỏng căn hộ.
 - iv. Trường hợp hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại ở các điểm (iii) nêu trên, tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 18,25% Giá Bán Căn Hộ;
 - v. Giá trị hao mòn căn hộ do bên mua đã sử dụng;
 - vi. Các khoản tiền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật (nếu có).
- c. Không ảnh hưởng đến quy định tại điểm b khoản 1 trên đây, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có quyền (mà không có nghĩa vụ) áp dụng quy định tại điểm b khoản 1 trên đây để xử lý hoặc:
- (i) Gia hạn thời hạn bàn giao căn hộ thêm một khoảng thời gian nhất định (“Thời hạn bàn giao Được Gia Hạn”) tương ứng với thời gian bên mua chậm thanh toán lần thứ hai nhưng không quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn bàn giao theo quy định tại hợp đồng. Trong thời hạn được gia hạn bàn giao này bên bán sẽ không tính lãi chậm thanh toán đối với bên mua. Ngoài thời hạn được gia hạn bàn giao như nêu trên nếu bên mua vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định tại hợp đồng thì bên bán có quyền tính lãi chậm thanh toán đối với số tiền chưa thanh toán theo quy định tại hợp đồng này và áp dụng các biện pháp theo quy định tại hợp đồng này đối với bên mua do bên mua vi phạm hợp đồng.
 - (ii) Gia hạn thời hạn thanh toán theo thông báo của bên bán (“Thời hạn thanh toán được gia hạn”).
- 13.2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Hộ:
- a. Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Nếu Bên

Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, và với điều kiện Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Lãi Suất Quá Hạn công bố tại thời điểm thanh toán thực tế, thời hạn tính lãi suất được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến Ngày Bàn Giao Thực Tế.

- b. Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm, Bên Bán sẽ ngay lập tức gửi một thông báo về việc chậm bàn giao và thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới cho Bên Mua ("**Thông báo chậm bàn giao**"). Trong vòng 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo chậm bàn giao, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Bán hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán bằng cách gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Bán. Theo đó, Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền sau:
 - i. Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Căn Hộ (khoản thanh toán này không tính lãi); và
 - ii. Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) của Giá Bán Căn Hộ; và
 - iii. Bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo mức bồi thường thống nhất giữa Hai Bên, trường hợp Hai Bên không thống nhất được mức bồi thường thì tổng mức bồi thường sẽ được ấn định bằng 18,25% Giá Bán Căn Hộ.
 - iv. Các khoản tiền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật (nếu có).
- c. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được Thông báo chậm bàn giao sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ theo đề xuất của Bên Bán được nêu trong Thông báo chậm bàn giao ("**Thời hạn bàn giao mới**"), và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo đúng Thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán kể từ ngày đến hạn bàn giao theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo bàn giao mới trong vòng 10 ngày kể từ ngày chấm dứt thời hạn 90 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến.
- d. Các chế tài tại điểm a khoản 13.2 và điểm b khoản 13.2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình

theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc do Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến việc Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

- e. Trong trường hợp một Bên không thực hiện đúng nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên đó có thể trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ trong khoảng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng cộng với thời gian để khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự Kiện Bất Khả Kháng này.
- 13.3. Trường hợp trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại điểm b khoản 13.1 Điều này.

ĐIỀU 14. CÁC TRƯỜNG HỢP CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG VÀ BIỆN PHÁP XỬ LÝ

- 14.1. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong một trong các trường hợp sau đây:
- 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 các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b. Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 13.1.b Điều 13 của Hợp Đồng này;
 - c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 13.2.b Hợp Đồng này;
 - d. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình quy định tại Hợp Đồng này trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia. Chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng;
 - e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 14.2. Xử lý khi chấm dứt Hợp Đồng:
- a. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.a và Điều 14.1.d thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
 - b. Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1.b và Điều 14.1.c thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 13 của Hợp Đồng.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO VÀ PHẢN HỒI

- 15.1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ, v.v của một Bên gửi cho Bên kia sẽ được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ nêu tại Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có văn bản thông báo thay đổi địa chỉ theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 9. Một Bên sẽ không có bất kỳ

nghĩa vụ nào phát sinh từ việc thay đổi địa chỉ liên lạc của Bên kia nếu như văn bản thông báo thay đổi địa chỉ không được nhận theo quy định tại Điều 15.3 của Hợp Đồng này.

- 15.2. Trường hợp có nhiều người cùng mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này, mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ, v.v sẽ được gửi bởi Bên Bán đến từng người trong Bên Mua.
- 15.3. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ, v.v của một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ được xem là đã được nhận bởi Bên kia:
 - a. Nếu trao tận tay và có biên nhận, thì vào ngày ghi trên giấy biên nhận; hoặc
 - b. Nếu gửi bằng fax, thì vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công; hoặc
 - c. Nếu gửi bằng chuyển phát nhanh, thì hết ba (3) Ngày Làm Việc kể từ ngày có bằng chứng xác nhận của bưu điện đã gửi bằng chuyển phát nhanh.

ĐIỀU 16. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 16.1. Các Bên nhất trí thoả thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a. Do thiên tai như: bão, lũ, lụt, hoả hoạn, giông tố, động đất và các thiên tai khác, bạo loạn, chiến tranh (dù tuyên bố hoặc không tuyên bố), đảo chính, bạo động chính trị và các hành động quân sự tương tự, tình trạng bất ổn dân sự và đình công, bãi công và các tranh chấp lao động khác mà không phải phát sinh do lỗi của Bên Bán, tầy chay, cấm đoán; và/hoặc
 - b. Do thay đổi chính sách pháp luật Việt Nam; và/hoặc
 - c. Do phải thực hiện theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; và/hoặc
 - d. Việc bùng phát nghiêm trọng dịch bệnh truyền nhiễm ảnh hưởng đến mật độ dân số chung do cơ quan y tế công bố.
- 16.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 16.3. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này sẽ không cấu thành một vi phạm đối với Hợp Đồng này nếu và trong chừng mực mà việc không thực hiện hoặc chậm trễ thực hiện đó là do Sự Kiện Bất Khả Kháng. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn mười (10) Ngày Làm Việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và/hoặc khi nhận ra không có khả năng thực hiện các nghĩa vụ do Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải đồng thời cung cấp các tài liệu chứng nhận thực tế, xác nhận các sự cố gặp phải và nêu lý do trì hoãn của việc thực hiện Hợp Đồng và sẽ nỗ lực hết sức để tránh hoặc loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 16.4. Nghĩa vụ của Các Bên theo Hợp Đồng này (ngoài nghĩa vụ nỗ lực hết sức để loại bỏ nguyên nhân gây ra Sự Kiện Bất Khả Kháng) sẽ được tiếp tục thực hiện trong phạm vi thực tế cho phép trong suốt thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 17.1. Hợp Đồng này sẽ được phân tích, diễn giải và điều chỉnh bởi và theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 17.2. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hoà giải thiện chí. Nếu tranh chấp không thể giải quyết được trong vòng hai mươi (20) ngày kể từ ngày của thông báo về việc tranh chấp do một Bên gửi cho Bên kia, thì mỗi Bên đều có thể đưa tranh chấp đó ra cơ quan toà án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

- 18.1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 18.2. Mọi Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng này và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung đã được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành những phần không tách rời của Hợp Đồng này và sẽ có hiệu lực và giá trị pháp lý như Hợp Đồng này.
- 18.3. Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên, và thay thế bất kỳ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc đề nghị nào đã thực hiện trước và liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp Đồng này. Bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp Đồng này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký bởi Các Bên theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 19.1. Trong trường hợp bất kỳ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo pháp luật Việt Nam, sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng. Trong trường hợp bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này, hoặc việc áp dụng quy định đó bị tòa án hay cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là bất hợp pháp hay không có hiệu lực thi hành, thì Các Bên sẽ nỗ lực một cách thiện chí để thỏa thuận về việc sửa đổi nhằm khắc phục việc bất hợp pháp hay không có hiệu lực thi hành đó ở mức độ tối đa có thể.
- 19.2. Nếu Hợp Đồng này do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc hoặc bản sao công chứng hợp lệ của văn bản ủy quyền phải được đính kèm vào Hợp Đồng này.
- 19.3. Hợp Đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán và những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên Bán, và đối với Bên Mua và những người nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của Bên Mua.
- 19.4. Hợp Đồng này được lập thành 05 (năm) bản gốc bằng tiếng Việt và 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc bằng tiếng Việt và 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt và 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa Tiếng Anh và Tiếng Việt, bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG, Các Bên đã ký hoặc để người đại diện theo ủy quyền của mình ký Hợp Đồng này vào ngày được nêu ở phần đầu của Hợp Đồng.

THAY MẶT BÊN BÁN

BÊN MUA

Tên: _____

Ký thay mặt đại diện theo pháp luật theo
Thư ủy quyền số _____

Tên: _____

Chức vụ: _____
[Trong trường hợp bên mua là tổ chức]

PHỤ LỤC 1

DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Trước ngày tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần thứ nhất, Bên Bán với tư cách là chủ đầu tư sẽ chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm các dịch vụ sau:

- a. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư;
- b. 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.

Bên Bán có thể thuê một công ty thỏa mãn tất cả các điều kiện theo quy định của pháp luật để cung cấp các dịch vụ quản lý và vận hành nêu trên.

Điều khoản chung:

- Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Phụ lục hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số _____ ký ngày _____ giữa hai bên;
- Phụ lục hợp đồng này được làm thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản và Bên B giữ 01 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

PHỤ LỤC 2

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ VÀ DANH SÁCH VẬT LIỆU KỸ THUẬT

I. Bản đồ vị trí:

[đính kèm]

II. Bản vẽ mặt bằng, mặt cắt, mặt đứng:

1. Căn Hộ:

[đính kèm]

2. Tầng có Căn Hộ:

[đính kèm]

3. Khối chung cư có Căn Hộ:

[đính kèm]

III. Mô tả Căn Hộ:

1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm như sau:

Căn hộ số :

Tòa số :

Tầng số :

Địa chỉ :

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ :

Diện Tích Sàn Xây Dựng :

Năm xây dựng :

Năm hoàn thành xây dựng :

Ngày bàn giao dự kiến :

Hợp đồng bảo lãnh số :

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư:

a. Thửa đất số: _____ hoặc ô số: _____ hoặc lô số: _____.

b. Tờ bản đồ số: _____ do cơ quan _____ lập.

c. Diện tích đất sử dụng chung: _____ m².

d. Nguồn gốc sử dụng đất: Đất thuê, theo Hợp đồng thuê đất số _____ ký ngày _____ giữa _____ và Công Ty TNHH Một Thành Viên BooYoung Việt Nam.

3. Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở.

4. Đặc điểm Nhà Chung Cư: Là tòa nhà chung cư.

Tên của Căn Hộ sẽ được quyết định sau khi có ý kiến từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên Mua nhận thức được rằng tên và số của từng Căn Hộ hoặc phần diện tích được sử dụng trong quy trình bán có thể bị thay đổi.

IV. Danh mục kết cấu kỹ thuật²:

STT	Hạng mục	Chi tiết	Mô tả
I	Kết cấu		
II	Danh mục vật liệu hoàn thiện cho Căn hộ		
1	Trần	Phòng bếp	
2	Cửa đi	Cửa chính	
3	Cửa sổ		
4	Hoàn thiện sàn	Studio	
5	Hoàn thiện tường	Studio	
6	Thiết bị vệ sinh	Thiết bị cho tất cả các phòng vệ sinh	
7	Hệ thống PCCC	Đầu báo khói, báo nhiệt và hệ thống chữa cháy Sprinkler	
8	Hệ thống điện, điện nhẹ.	Đầu chờ cho hệ thống dịch vụ internet, điện thoại và cáp truyền hình.	
9	Hệ thống điều hòa thông gió	Đường ống điều hòa không khí Quạt hút thải p.vệ sinh	
III	Danh mục vật liệu hoàn thiện cho Khu vực chung		
1	Hệ thống chung	Hộp thư	
2	Hệ thống PCCC	Hệ thống phòng cháy chữa cháy theo phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.	
3	Hành lang / Sảnh thang máy		
4	Thang máy		

V. Chú ý:

Bảng Phụ Lục này, Các Bên thừa nhận và đồng ý những vấn đề sau về Căn Hộ:

1. Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tại thời điểm ký Hợp Đồng này là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc được tính theo kích thước thông

²Danh mục chi tiết sẽ được bổ sung trước khi ký kết hợp đồng, theo sự thỏa thuận của các bên.

thủy tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”).

2. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khác biệt trong phạm vi $\pm 2\%$ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, Các Bên đồng ý và chấp nhận sẽ không yêu cầu Bên kia bồi thường. Nếu mức chênh lệch vượt quá $\pm 2\%$ nhưng trong phạm vi $\pm 5\%$, Các Bên sẽ điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với phần tăng hoặc giảm mà vượt quá $\pm 2\%$. Nếu mức chênh lệch vượt quá $\pm 5\%$, Các Bên sẽ thỏa thuận và thống nhất cách xử lý theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp thỏa thuận không thành, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Trong trường hợp phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, mức điều chỉnh sẽ được tính theo công thức sau:

Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch (tăng/giảm) = $X\%$ x Giá Bán Căn Hộ

- Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch: là số tiền chênh lệch (tăng/giảm) so với Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này mà Bên Mua phải trả thêm cho Bên Bán/ Bên Bán phải trả lại cho Bên Mua do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch hơn $\pm 2\%$.
- $X\%$: là tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Ví dụ: nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhiều hơn 4% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thì Bên Mua sẽ phải trả thêm Bên Bán khoản tiền được tính như sau:

Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch = 4% x Giá Bán Căn Hộ.

Giá Trị Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán cho Bên còn lại trong vòng 15 ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế được nêu tại Mục II Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

3. Khi bàn giao căn hộ, Các Bên sẽ ký biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**”), trong đó ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ và diện tích sử dụng Căn Hộ chênh lệch (nếu có) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng. Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

4. Bên Bán có thể điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế:

- (i) thiết kế bên trong của Căn Hộ; và/hoặc
- (ii) thiết kế, danh mục kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn Hộ, phần sở hữu chung và Dự Án; và/hoặc
- (iii) mục đích sử dụng dự kiến của phần diện tích thuộc sở hữu chung;

Các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế đó được thực hiện trong trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận với Bên Mua và được cơ quan có thẩm quyền liên quan chấp thuận. Trong trường hợp như vậy, Bên Bán sẽ phải thay đổi thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, v.v, theo ý kiến của các cơ quan có thẩm quyền và các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế này của Bên Bán trong mọi trường hợp không được xem là việc vi phạm Hợp Đồng này và không phải chịu bất kỳ khoản bồi thường, phạt vi phạm và/hoặc nghĩa vụ pháp lý nào với Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

Mặc dù có quy định trên, Bên Bán sẽ cố gắng tối đa, trong chừng mực có thể và được phép, để hạn chế các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế.

Điều khoản chung:

- Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- Phụ lục hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số _____ ký ngày _____ giữa hai bên;
- Phụ lục hợp đồng này được làm thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản và Bên B giữ 01 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

**PHỤ LỤC 3
TIẾN ĐỘ DỰ ÁN VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

I. Tiến độ dự án

Số	Nội dung	Tiến độ
1	Nghiệm thu phần móng của Nhà Chung Cư	_____
2	Hoàn thành kết cấu tầng thứ ____ của Nhà Chung Cư	_____
3	Hoàn thành kết cấu tầng thứ ____ của Nhà Chung Cư	_____
4	Ngày Bàn Giao Dự Kiến	_____
5	Ngày Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận Dự Kiến	_____

Nội dung cụ thể điền khi ký kết hợp đồng theo đúng nội dung dự án được phê duyệt.

Trong mọi trường hợp tiến độ thi công tầng thực tế của Nhà Chung Cư tại tổng các đợt sẽ không chậm hơn so với tiến độ thi công dự kiến quá 03 tháng.

II. Tiến độ thanh toán

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Phần trăm giá bán căn hộ	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Vào ngày ký kết hợp đồng này	20%	_____
Đợt 2	Vào ngày bàn giao dự kiến/ thực tế (ngay sau khi ký vào Biên bản bàn giao)	20%	_____
Đợt 3	Sau 01 năm, kể từ ngày thanh toán đợt 2	20%	_____
Đợt 4	Sau 02 năm, kể từ ngày thanh toán đợt 2	20%	_____
Đợt 5	Sau 03 năm, kể từ ngày thanh toán đợt 2	15%	_____
Đợt 6	Khi nhận giấy chứng nhận	05%	_____

Trong trường hợp Bên Mua có năng lực tài chính thanh toán trước hạn sẽ được hưởng chiết khấu 0,022%/ ngày trên tổng số tiền thanh toán trước hạn (Mức chiết khấu = 0,022% × "Tổng số ngày thanh toán trước hạn" × "Tổng số tiền thanh toán trước hạn")

Ghi chú:

1. Tiến độ thanh toán được thực hiện thành nhiều lần. Lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ. Những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư nhưng tổng số không quá 50% Giá Bán Căn Hộ trước Ngày Bàn Giao Thực Tế. Trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ không thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ.
2. Khi hoàn tất từng giai đoạn thực hiện các đợt thanh toán trên, Bên Bán sẽ gửi xác nhận thanh toán cho Bên Mua.

III. Điều khoản chung:

- Phụ lục hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

- Phụ lục hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số _____ ký ngày _____ giữa hai bên;

Hợp đồng mua bán căn hộ số _____

- Phụ lục hợp đồng này được làm thành 02 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 01 bản và Bên B giữ 01 bản.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B