

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----

# **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Số: ... – 20.../HĐMBCH-.....**

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC PHÚ TÂN**

**và**

**ÔNG(BÀ): Nguyễn Văn A**

**Căn hộ số: .....**

**Chung cư .....**

**Thuộc dự án.....**

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

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

TP. ...., ngày .... tháng ..... năm 20.....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

Số: ..... – 20..../HĐMBCH-.....

**Các căn cứ để lập hợp đồng:**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015, có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.
- Căn cứ Luật Nhà ở: Luật số 65/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản: Luật số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng: Luật số: 59/2010/QH12, 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định 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 quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng thi hành Luật nhà ở.
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây Dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20//10/2015 của Chính Phủ.
- Căn cứ quyết định số ..... ngày ..... của ..... thành phố ..... về việc phê duyệt dự án đầu tư dự án.....;
- Căn cứ quyết định số ..... ngày ..... của ..... thành phố ..... về việc phê duyệt điều chỉnh dự án đầu tư dự án.....;
- Căn cứ Quyết định số ..... ngày ..... của ..... về việc chấp thuận giao đất cho ..... đầu tư xây dựng dự án .....
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ..... (Số vào sổ cấp GCN: .....) ngày ..... của .....
- Căn cứ quyết định số ..... ngày ..... của ..... về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với ..... căn hộ tại ....., thuộc Dự án .....
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số..... ngày..... giữa..... với Ngân hàng..... về việc bảo lãnh thanh toán khi mua căn hộ tại dự án.....
- Căn cứ Hợp đồng Dịch vụ Môi giới BĐS số ..... /HĐKT/PT về việc tiếp thị và phân phối căn hộ ..... được ký giữa ..... với .....
- Theo nhu cầu và khả năng của hai bên:

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ** này được lập tại

giữa các bên:

**BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Bán)**

**CÔNG TY** .....

Đại diện bởi Ông/bà:.....Chức vụ:

Theo quyết định bổ nhiệm số: .....

Địa chỉ:

Điện thoại: - Fax:

Tài khoản số: ..... - tại Ngân hàng .....

Mã số thuế:

**BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Mua)**

Họ và tên: Ông (Bà) Nguyễn Văn A - Năm sinh:

CMND số : - Cấp ngày: - Nơi cấp:

HKTT:

Địa chỉ liên lạc:

Điện thoại:

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

**Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

1. “Căn hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Địa Ốc Phú Tân đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;
2. “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Địa Ốc Phú Tân làm chủ đầu tư bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên có vị trí ghi tại Điều 2, khoản 2 của hợp đồng này;
3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
4. “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
5. “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 bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
6. “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện

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

7. "Diện tích sàn xây dựng căn hộ" là diện tích được tính từ phủ bì tường bao và từ tim tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. "Phần sở hữu riêng của Bên Mua" là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. "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;
10. "Phần sở hữu chung trong nhà chung cư" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này;
11. "Bản nội quy nhà chung cư" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
12. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư" là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. "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;
14. "Bảo trì nhà chung cư" là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
15. "Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư" là đơn vị đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. "Sự kiện bất khả kháng" là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
17. "Giấy chứng nhận" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

## **Điều 2: Đặc điểm của căn hộ mua bán**

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

### **1. Đặc điểm về căn hộ**

**Căn hộ số:** .... Tầng....- Block:..... – Chung cư ..... , tại số ....., Phường ....., Quận ....., thành phố .....

(Kích thước và diện tích có bản vẽ đính kèm hợp đồng này).

- **Diện tích xây dựng:.....m<sup>2</sup>** (sai số cho phép  $\pm 2\%$ ). Diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

- **Diện tích sử dụng căn hộ:.....m<sup>2</sup>** (sai số cho phép  $\pm 2\%$ ). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao.

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

- Mục đích sử dụng căn hộ: Dùng để ở.
- Năm hoàn thành xây dựng (Năm dự kiến hoàn thành tòa nhà chung cư): Tháng ..... năm .....

Các đặc điểm khác nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm theo hợp đồng này. Phần mô tả căn hộ là một phần không tách rời của hợp đồng này.

## 2. Đặc điểm về khu đất xây dựng chung cư:

- Vị trí khu đất tọa lạc tại ....., phường ....., Quận ....., Tp. ...., thuộc thửa ....., tờ bản đồ số ....., Bộ địa chính Phường ....., Quận ....., thành phố ..... ( theo bản đồ hiện trạng vị trí số ..... do .....

## 3. Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>.

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

#### 1. Giá bán căn hộ:

Đơn giá bán căn hộ là: .....đồng/m<sup>2</sup> (Tính theo diện tích sử dụng căn hộ).

- a.) Giá bán căn hộ có diện tích sử dụng căn hộ .....m<sup>2</sup> và diện tích xây dựng tương ứng .....m<sup>2</sup> là: .....đồng.

(Bằng chữ: ..... đồng.)

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

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

(Bằng chữ: ..... đồng)

- Tiền thuế giá trị gia tăng:.....đồng.

(Bằng chữ: ..... đồng);

-Phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ trước thuế do Bên Mua đóng là: .....đồng.

(Bằng chữ: ..... đồng);

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- 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 Điều 11 của 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, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

Tất cả các khoản thanh toán theo hợp đồng này phải trả bằng tiền đồng Việt Nam. Tất cả các khoản thanh toán có thể trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ đã nêu trong phần chủ thể hợp đồng. Căn cứ xác định việc đã thanh toán của Bên Mua là Phiếu thu tiền từng đợt do Bên Bán phát hành hoặc chứng từ chuyển khoản của ngân hàng.

3. Thời hạn thanh toán:

a. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ theo phụ lục hợp đồng 01 đính kèm:

Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó. Bên Bán có trách nhiệm thông báo về việc nộp tiền cho Bên Mua;

b. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tiền gửi tiết kiệm của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để quản lý thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết. Trong thời hạn 7 ngày, kể từ ngày Ban quản trị chung cư được thành lập, Bên Bán phải 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 và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

4. Điều khoản thanh toán khác:

Trường hợp Bên Mua đã thanh toán được tối thiểu bằng 30% (ba mươi phần trăm) giá bán căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng tại khoản 1 của điều này cho Bên Bán nếu Bên Mua có yêu cầu, Bên Bán cam kết sẽ hỗ trợ cho Bên Mua được vay tiền tại ngân hàng ....., để Bên Mua được trả góp đối với 70% (bảy mươi phần trăm) tổng giá trị còn lại, thời gian trả góp từ 03 đến 15 năm, lãi suất vay, điều kiện vay và phương thức hoàn trả vốn vay theo quy định của ngân hàng cho vay.

#### **Điều 4: Chất lượng công trình**

1. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ, công trình nhà chung cư và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, 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.

Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở tương ứng với tiến độ thanh toán của Bên Mua theo đúng tiến độ thỏa thuận:

a) Giai đoạn 1: Hoàn thành phần móng: Tháng ... năm .....

b) Giai đoạn 2: Hoàn thành phần thô: Tháng ..... năm .....

c) Giai đoạn 3: Hoàn thiện và bàn giao nhà: Tháng ..... năm .....

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

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng, trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì thực hiện theo thỏa thuận của các Bên;
- 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 Bản 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 đủ điều kiện theo quy định của pháp luật 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 mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật.

## 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 cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán đã được phê duyệt, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ; 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;
- 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 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 và 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;
- đ) Bảo quản căn hộ đã bán trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua, thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ 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;
- g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- h) Nộp tiền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;
- i) Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Trong thời hạn 60 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. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên Mua;
- k) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị. Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định của pháp luật 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 ;



- l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.
- o) Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách các ngân hàng do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng. Nghĩa vụ này sẽ được Bên Bán thực hiện ngay khi Ngân hàng nhà nước công bố danh sách các ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính;
- p) Có trách nhiệm xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua;
- q) Bên Bán có trách nhiệm bảo mật thông tin cho Bên Mua. Bên Bán chỉ được chuyên giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu và pháp luật có quy định khác;
- r) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này.

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

### **1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này; yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
- b) Theo thiết kế mỗi căn hộ sẽ được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của dự án; từ 03 đến 05 hộ sẽ có một chỗ để xe hơi. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Người sử dụng hàng tháng có trách nhiệm trả phí khi sử dụng các chỗ để xe này;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua hoặc trong trường hợp nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế lớn hơn/nhỏ

hơn quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng.
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Yêu cầu Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định;
- m) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng quy định của hợp đồng này.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

n) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này.

## **Điều 7: Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp**

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Phí dịch vụ quản lý: thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, Bản nội quy quản lý sử dụng chung cư đính kèm và thỏa thuận giữa Bên Mua với doanh nghiệp quản lý vận hành khu chung cư.

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện bàn giao và nhận căn hộ:
  - Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đố.
  - Trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao. Trường hợp Bên Mua không đồng ý với diện tích sử dụng căn hộ thực tế cao hơn hoặc thấp hơn quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng thì có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này.
  - Bên Bán phải đảm bảo căn hộ đã được xây dựng theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải 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. Bên Bán được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng và được sự chấp thuận của Bên Mua.
  - Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; Nộp đầy đủ 2% phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định hiện hành.
2. Bên Bán dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào tháng 12 năm 2018. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trước ngày bàn giao căn hộ là 30 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng nêu tại phần mô tả căn hộ đính kèm hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở 2014: Luật số 65/2014/QH13, ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. 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 cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương 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.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 2(hai) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Thời gian bảo hành nhà ở được 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, cụ thể như sau:
  - a) Đối với phần nhà ở: khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, 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 các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 60 (tháng);

- b) Đối với các thiết bị khác gắn liền với nhà thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
  - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
  - e) Các trường hợp thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 của Điều này do Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của bên bán.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 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**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán 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 được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
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 hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 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 này.

#### **Điều 11: Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong nhà chung cư**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ quy định tại khoản 1 Điều 2 của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Phần diện tích các căn hộ mà Bên Bán chưa bán/ không bán; Phần diện tích dịch vụ, thương mại bố trí tại...; và các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phù hợp quy định pháp luật.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
  - a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 của Điều này; bãi giữ xe theo quy hoạch; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
  - b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, lồng xả rác và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
  - c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
  - d) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong chung cư đó là phần diện tích mà chủ đầu tư bán cho các chủ sở hữu khác (nếu có).
5. Hai 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 ở với đơn vị quản lý vận hành là: 5.000 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng. Mức phí này được tính trên diện tích sử dụng căn hộ và bao gồm các dịch vụ: bảo vệ tòa nhà, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, chi phí điện thang máy, điện công cộng, cây xanh... Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào chậm nhất trước ngày 05(năm) hàng tháng. Mức phí này có thể điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế, thông qua Hội nghị cư dân và không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân thành phố Hồ Chí Minh qui định.
  - b) 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.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh qui định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

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

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đủ thì ngoài việc Bên Mua phải thanh toán đủ số tiền cho Bên Bán còn phải chịu khoản tiền lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,05% (không phải không năm phần trăm)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của từng đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không tính lãi suất sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 50% (năm mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế), trong vòng 10 ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng. Ngày chấm dứt hợp đồng được tính là ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng.

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

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 90 ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (không phải không năm phần trăm)/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, nếu Bên mua đơn phương chấm dứt hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 50% (năm mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (không tính thuế), trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

- c) Bên Bán chỉ xem là vi phạm theo quy định tại điểm a, điểm b khoản này khi Bên Mua thanh toán đúng, đủ theo các kỳ hạn quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán.

3. Trường hợp quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Điều 8 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 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua

vi phạm hợp đồng này là 50% (năm mươi phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt hợp đồng.

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:
  - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
  - 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 hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

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

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.



3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 7(bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

1. Hợp đồng này sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên sẽ thỏa thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
  - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của 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 trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như:
  - a) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm a Khoản 1 Điều này, hai bên thỏa thuận với nhau về các vấn đề trên tinh thần hợp tác lẫn nhau
  - b) Trường hợp chấm dứt hợp đồng theo điểm b, điểm c Khoản 1 Điều này thì áp dụng theo điều 12 của hợp đồng này.
  - c) Khi chấm dứt hợp đồng trước thời hạn quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này, hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau đồng thời hai bên phải có trách nhiệm kết toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý hợp đồng.

### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
  - Đối với Bên Bán: Là địa chỉ trụ sở nêu trong phần chủ thể hợp đồng.
  - Đối với Bên Mua: Là địa chỉ liên lạc nêu trong phần chủ thể hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên: Thư gửi bưu điện hoặc giao thông báo trực tiếp.
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo,

đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày thứ 3, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17: Các thỏa thuận khác**

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
2. Mọi sửa đổi, bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản.

#### **Điều 18: Giải quyết tranh chấp**

Mọi tranh chấp liên quan hoặc phát sinh từ hợp đồng này sẽ được bàn bạc giải quyết trên tinh thần thương lượng, hòa giải giữa hai bên. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, các bên có thể đưa tranh chấp ra Tòa án để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam

#### **Điều 19. Ngày có hiệu lực và số bản của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày hai bên ký kết.
2. Hợp đồng này có 19 Điều, với 17 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

