

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

---

giữa

**CÔNG TY TNHH KINH DOANH ĐỊA ỐC MINH THÔNG**

và

**ÔNG/BÀ:** \_\_\_\_\_

**Căn Hộ số:** \_\_\_\_\_

**Hợp Đồng số:** \_\_\_\_\_

**TP. Hồ Chí Minh, ngày \_\_\_ tháng \_\_\_ năm \_\_\_**

## MỤC LỤC

<b>ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ</b> .....	5
<b>ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG</b> .....	7
<b>ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ VÀ THANH TOÁN</b> .....	8
<b>ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH</b> .....	8
<b>ĐIỀU 5. BÀN GIAO CĂN HỘ</b> .....	9
<b>ĐIỀU 6. BẢO HÀNH CĂN HỘ, PHẦN SỞ HỮU CHUNG</b> .....	10
<b>ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN</b> .....	11
<b>ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA</b> .....	14
<b>ĐIỀU 9. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN</b> .....	16
<b>ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ</b> .....	17
<b>ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ</b> .....	19
<b>ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG</b>	20
<b>ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA HAI BÊN</b> .....	21
<b>ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG</b> .....	23
<b>ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG</b> .....	23
<b>ĐIỀU 16. THÔNG BÁO</b> .....	24
<b>ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC</b> .....	24
<b>ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP</b> .....	25
<b>ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG</b> .....	25
<b>PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT CĂN HỘ</b> .....	27
<b>PHỤ LỤC 02:</b> .....	29
<b>GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC LOẠI THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ VÀ THANH TOÁN</b> .....	29
<b>PHỤ LỤC 03: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ (Theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)</b> .....	34

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

-----

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

**Dự án .....**

**Số: \_\_\_\_\_/HDMB-\_\_\_\_**

**Căn cứ:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015; Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014; Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014; Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản; Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư; Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn 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; Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số \_\_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_;
- Quyết định số \_\_\_\_ ngày \_\_\_\_ về việc phê duyệt dự án \_\_\_\_\_;
- Giấy phép xây dựng số \_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_;
- Thông báo số \_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ của Sở Xây dựng \_\_\_\_\_ về việc nhà ở đủ điều kiện bán, cho thuê mua theo quy định;

---

<sup>1</sup> Hợp đồng này chỉ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành phần móng của Nhà Chung Cư.

- Thông báo số \_\_\_\_ ngày \_\_\_\_ của Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Hợp đồng bảo lãnh số \_\_\_\_ ngày \_\_\_\_ được ký giữa Ngân hàng \_\_\_\_ và Công ty TNHH Kinh doanh địa ốc Minh Thông;
- Thỏa thuận giữa Hai Bên.

Hôm nay, ngày \_\_ tháng \_\_ năm 20\_\_\_\_, tại Công ty \_\_\_\_\_, Hai Bên gồm:

**1. BÊN BÁN:**

**CÔNG TY TNHH KINH DOANH ĐỊA ỐC MINH THÔNG**

Địa chỉ : 66 Đường 22, Phường Bình Trưng Tây, Quận 2, TP. HCM

Mã số doanh nghiệp: 0305066196

Điện thoại : (028) 62589955

Fax: (028) 62589977

Tài khoản số : \_\_\_\_\_ tại Ngân hàng \_\_\_\_\_ – Chi nhánh \_\_\_\_\_ -

Đại diện bởi : Ông/Bà \_\_\_\_\_ Chức vụ: \_\_\_\_\_

(Theo Quyết định ủy quyền số \_\_\_\_ do \_\_\_\_\_ ký ngày \_\_\_\_\_<sup>2</sup>).

**2. BÊN MUA:**

**Ông/Bà :** \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

Tài khoản số : \_\_\_\_\_ tại ngân hàng \_\_\_\_\_

**Và Bà/Ông:** \_\_\_\_\_ Sinh năm: \_\_\_\_\_

CMND/Thẻ CCCD/Hộ chiếu số: \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ : \_\_\_\_\_

Điện thoại : \_\_\_\_\_ Email: \_\_\_\_\_

*(Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những*

<sup>2</sup> Nội dung này áp dụng trong trường hợp người ký Hợp Đồng không phải là người đại diện theo pháp luật.

người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là “**Người Được Ủy Quyền**”) để tiếp nhận các thông báo, đề nghị từ Bên Bán cũng như thực hiện các nghĩa vụ, giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của Bên Mua thì văn bản đó đều phải được tất cả những người thuộc Bên Mua ký đầy đủ).

**Hai Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:**

### **ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các phụ lục, tài liệu liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Ban Quản Trị**” được hiểu là Ban quản trị Nhà Chung Cư được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;
- 1.2 “**Bên**” được hiểu là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh; “**Hai Bên**” được hiểu là Bên Bán và Bên Mua;
- 1.3 “**Căn Hộ**” được hiểu là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và Phụ Lục 01;
- 1.4 “**Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng**” được hiểu là Danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ được mô tả tại Mục C Phụ Lục 01;
- 1.5 “**Diện Tích Sử Dụng**” được hiểu là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy, 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, 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, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;

- 1.6 **“Diện Tích Sử Dụng Thực Tế”** được hiểu là diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, là căn cứ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và được ghi trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua;
- 1.7 **“Diện Tích Sàn Xây Dụng”** được hiểu là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn các Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
- 1.8 **“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”** được hiểu 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 hoàn tất xây dựng và đưa vào sử dụng;
- 1.9 **“Dự Án”** được hiểu là dự án [redacted] tại [redacted] do Bên Bán làm chủ đầu tư, có tên thương mại là [redacted] hoặc tên gọi khác do Bên Bán hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định và được Bên Bán thông báo cho Bên Mua vào thời điểm có thay đổi;
- 1.10 **“Điều”** được hiểu là dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng;
- 1.11 **“Giá Bán”** được hiểu là tổng số tiền bán Căn Hộ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán được quy định chi tiết tại Điều 3 và Phụ Lục 02;
- 1.12 **“Giấy Chứng Nhận”** được hiểu 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 đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- 1.13 **“Hợp Đồng”** được hiểu 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 Hai Bên lập và ký kết vào từng thời điểm, nếu có;
- 1.14 **“Ngày Bàn Giao”** được hiểu là ngày Bên Bán chính thức bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua theo quy định cụ thể tại Điều 5.4 của Hợp Đồng này;
- 1.15 **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** được hiểu là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua như được nêu tại Điều 5.2 của Hợp Đồng này;
- 1.16 **“Nhà Chung Cư”** được hiểu là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ thuộc Dự Án, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại,... và các công trình tiện ích chung, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại [redacted], có tên thương mại là [redacted];
- 1.17 **“Nội Quy”** được hiểu là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo Phụ Lục 03 được đính kèm 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 Chung Cư;

- 1.18 **“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán”** được hiểu là những phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, quản lý và sử dụng riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt như được nêu tại Điều 11.2;
- 1.19 **“Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua”** được hiểu là phần Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 01;
- 1.20 **“Phần Sở Hữu Chung”** được hiểu 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 quy định cụ thể tại Điều 11.3;
- 1.21 **“Phí Bảo Trì”** được hiểu là khoản tiền 2% mà các chủ sở hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung, được xác định cụ thể theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật nhà ở;
- 1.22 **“Phí Quản Lý”** được hiểu là khoản phí phải trả cho dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- 1.23 **“Phụ Lục 01”** được hiểu là Phụ lục 01 [Chi Tiết Căn Hộ] và các bản vẽ mặt bằng đính kèm Hợp Đồng;
- 1.24 **“Phụ Lục 02”** được hiểu là Phụ lục 02 [Giá Bán, Các Loại Thuế, Phí, Lệ Phí Và Thanh Toán] đính kèm Hợp Đồng;
- 1.25 **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** được hiểu là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 Hợp Đồng;
- 1.26 **“VAT”** được hiểu là thuế giá trị gia tăng;
- 1.27 Các quy định của Hợp Đồng sẽ được giải thích như sau:
- (i) Các đầu mục hoặc tiêu đề chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
  - (ii) Mọi tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là các tham chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng này;
  - (iii) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập hợp pháp theo quy định pháp luật, cũng như những người kế nhiệm hoặc những người thay thế các cá nhân và pháp nhân đó.

## **ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG CỦA HỢP ĐỒNG**

- 2.1. Bên Mua đồng ý mua và Bên Bán đồng ý bán Căn Hộ với các đặc điểm như được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 01.

- 2.2. Hai Bên đồng ý rằng Diện Tích Sử Dụng nêu tại Phụ Lục 01 này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo kết quả đo đạc thực tế tại thời điểm bàn giao căn hộ. Hai Bên thống nhất sẽ lập phụ lục hợp đồng ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng, nếu có chênh lệch về diện tích. Diện Tích Sử Dụng Thực Tế là căn cứ để xác định chính xác Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan theo quy định tại Phụ Lục 02.

### **ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ VÀ THANH TOÁN**

Bên Mua thanh toán Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 02.

### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH**

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng như được mô tả tại Phụ Lục 01.
- 4.2 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư, 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.
- 4.3 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu tại Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày Bên Bán thông báo bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Các công trình hạ tầng kỹ thuật của Nhà Chung Cư bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống ống chờ internet, truyền hình cáp; [...]<sup>3</sup>. Các công trình hạ tầng xã hội bao gồm: ...<sup>4</sup>. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây thô theo thỏa thuận của Hai Bên thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.
- 4.4 Hai Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán chỉ được thực hiện các điều chỉnh, thay đổi đối với Căn Hộ khi đã có thỏa thuận với Bên Mua bằng văn bản. Trường hợp cần thiết, Bên Bán được quyền thay đổi các công trình hạ tầng của Dự Án, với điều kiện các điều chỉnh, thay đổi này thỏa mãn các điều kiện sau: (i) do cơ quan nhà nước có yêu cầu hoặc do sự thay đổi của các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng tùy từng thời điểm mà trong mọi trường hợp đều không phải do lỗi của Bên Bán; (ii) đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (nếu bắt buộc phải được phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành), và (iii) không làm thay đổi công năng, kết cấu của các hạng mục chính phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Nhà Chung Cư.

### **ĐIỀU 5. BÀN GIAO CĂN HỘ**

<sup>3</sup> Điền các công trình hạ tầng kỹ thuật khác theo thiết kế được duyệt tại thời điểm giao kết Hợp Đồng.

<sup>4</sup> Điền các công trình hạ tầng xã hội khác theo thiết kế được duyệt tại thời điểm giao kết Hợp Đồng.



- 5.1. Căn Hộ sẽ chỉ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua khi các điều kiện sau đây được đáp ứng đầy đủ:
  - 5.1.1 Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đã đến hạn được quy định chi tiết tại Phụ Lục 02 và đã hoàn tất khắc phục các vi phạm nghĩa vụ tài chính của Bên Mua (nếu có);
  - 5.1.2 Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu được mô tả tại Phụ Lục 01 (trừ trường hợp bàn giao Căn Hộ xây thô thì chỉ hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài Căn Hộ), và hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định tại Điều 4.2 và Điều 4.3 Hợp Đồng; và
  - 5.1.3 Diện Tích Sử Dụng Thực Tế không chênh lệch quá 5% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng quy định tại Phụ Lục 01, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

5.2. Ngày Bàn Giao Dự Kiến: tháng [ ] năm [ ]

Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao cho Bên Mua trước ngày bàn giao Căn Hộ ít nhất 30 (ba mươi) ngày, trong đó nêu rõ các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng để thỏa mãn điều kiện được nhận bàn giao Căn Hộ, cùng với thời gian và thủ tục giao nhận Căn Hộ.

- 5.3. Hai Bên thống nhất rằng Ngày Bàn Giao có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 90 (chín mươi) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng. Trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến ít nhất 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về lý do thay đổi và thời điểm cụ thể bàn giao Căn Hộ.
- 5.4. Vào ngày bàn giao theo thông báo bàn giao được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua (hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp bằng văn bản ủy quyền được công chứng bởi tổ chức công chứng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam) phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, và cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại và xác nhận Diện Tích Sử Dụng Thực Tế, nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên bản bàn giao Căn Hộ nếu Căn Hộ đáp ứng đủ điều kiện bàn giao quy định tại Điều 5.1.2 và Điều 5.1.3.

Trường hợp vào ngày bàn giao theo thông báo được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Mua vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 5.1.1, hoặc Bên Mua hay người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến kiểm tra và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày cuối cùng của thời hạn nhận bàn giao theo thông báo được Bên Bán phát hành phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này, hay đến kiểm tra nhưng không ký Biên bản bàn giao Căn Hộ (mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao được quy định tại Điều 5.1.2 và Điều 5.1.3) thì được xem như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý như trường hợp vi phạm Điều 12.2.2.

- 5.5. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có sai sót, khiếm

khuyết so với quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền không nhận Căn Hộ vào thời điểm đó, Bên Bán có nghĩa vụ sửa chữa, hoàn thiện theo đúng quy định tại Hợp Đồng. Hai Bên sẽ tiến hành lại việc bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, ký Biên bản bàn giao Căn Hộ sau khi Căn Hộ đã đáp ứng điều kiện bàn giao.

- 5.6. Kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ:
  - 5.6.1. Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ như là chủ sở hữu Căn Hộ 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 phù hợp với quy định của pháp luật (trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành Căn Hộ thuộc nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật);
  - 5.6.2. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (còn gọi là thuế nhà đất), và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc sở hữu, sử dụng, định đoạt Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
  - 5.6.3. Nhà Chung Cư, Căn Hộ sẽ được quản lý theo Nội Quy, các quy định quản lý sử dụng khu chức năng riêng của Nhà Chung Cư và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bên Mua phải tuân thủ các quy định này.
- 5.7. Quyền sở hữu đối với Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua từ thời điểm Bên Mua thanh toán đủ Giá Bán theo quy định tại Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 6. BẢO HÀNH CĂN HỘ, PHẦN SỞ HỮU CHUNG**

- 6.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 6.2. Bên Bán cam kết thực hiện các công việc bảo hành như sau: (i) Sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Nhà Chung cư, Căn Hộ; (ii) các thiết bị khác gắn với Căn Hộ.
- 6.3. Thời hạn bảo hành các hạng mục tại Điều 6.2 (i) là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư để đưa vào sử dụng; (ii) Đối với các thiết bị khác gắn liền với Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung, Bên Bán thực hiện sửa chữa, thay thế trong thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- 6.4. 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 chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện và Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết, trừ trường hợp Bên Bán không thực hiện đúng nghĩa vụ bảo hành.

- 6.5. 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. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua. Trong thời hạn 10 (mười) 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 quy định tại Hợp Đồng.

Nếu quá thời hạn nêu trên mà Bên Bán chưa thực hiện việc bảo hành Căn Hộ mà không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên Mua được quyền tự mình thực hiện và Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các chi phí thực tế để sửa chữa, thay thế các phần hư hỏng thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán sau khi nhận được đầy đủ các chứng từ tài chính hợp pháp do Bên Mua cung cấp.

- 6.6. Trong thời gian bảo hành, Bên Mua cam kết tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán được tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra khi có các hư hỏng bên trong Căn Hộ hoặc hư hỏng của các căn hộ liền kề (trên, dưới, bên cạnh) và Bên Bán sẽ báo trước cho Bên Mua ít nhất 03 (ba) ngày, trường hợp cấp thiết cần đảm bảo an toàn cho Nhà Chung Cư, Căn Hộ và căn hộ liền kề thì thời gian báo trước có thể ngắn hơn.

- 6.7. Bên Bán không có nghĩa vụ phải bảo hành trong bất kỳ và tất cả các trường hợp sau đây:

6.6.1. Tồn thất và hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;

6.6.2. Tồn thất và hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

6.6.3. Tồn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

6.6.4. Tồn thất và hư hỏng phần hoàn thiện bên trong Căn Hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào Căn Hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

6.6.5. Đã hết thời hạn bảo hành hoặc không thuộc phạm vi bảo hành theo quy định tại Điều 6 này.

- 6.8. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 6.3, 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 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và pháp

luật Việt Nam, Bên Bán còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

7.1 Quyền của Bên Bán:

- 7.1.1 Được yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua theo đúng quy định trong Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng;
- 7.1.2 Được yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên bản bàn giao Căn Hộ theo quy định trong Hợp Đồng;
- 7.1.3 Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- 7.1.4 Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ và ký các hồ sơ, giấy tờ cần thiết liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng này; được đại diện Bên Mua nhận thông báo, kết quả xử lý thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, nhận bản chính Giấy Chứng Nhận từ Cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 7.1.5 Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng của Căn Hộ bằng trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị, chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật xây dựng sau khi đã thỏa thuận với Bên Mua;
- 7.1.6 Được yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm khi Bên Mua vi phạm quy định của Hợp Đồng này và pháp luật liên quan;
- 7.1.7 Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh hợp pháp và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với Nội Quy, pháp luật Việt Nam và thiết kế đã được phê duyệt mà không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường cũng như các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua;
- 7.1.8 Được treo biển tên của Nhà Chung Cư, tên và logo của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Chung với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung của Bên Mua, phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế Dự Án đã được phê duyệt;
- 7.1.9 Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm trong trường hợp Bên Mua vi phạm hợp đồng tín dụng, bàn giao Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua cho tổ chức tín dụng theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua dùng quyền

mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này để thế chấp hoặc thực hiện biện pháp bảo đảm tại tổ chức tín dụng đó, nếu có.

## 7.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- 7.2.1 Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa 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;
- 7.2.2 Lập, lưu trữ hồ sơ Nhà Chung Cư và bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- 7.2.3 Xây dựng Nhà Chung Cư 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; đảm bảo chất lượng công trình theo đúng cam kết tại Điều 4;
- 7.2.4 Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua;
- 7.2.5 Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
- 7.2.6 Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ liên quan để sử dụng cho Căn Hộ;
- 7.2.7 Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ mà theo quy định của pháp luật Bên Bán phải chịu;
- 7.2.8 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này hoặc pháp luật liên quan hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 7.2.9 Thực hiện quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản, pháp luật có liên quan và cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh mà Bên Bán đã ký kết với ngân hàng theo đúng quy định cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng;
- 7.2.10 Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- 7.2.11 Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua; thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng. Để làm rõ, Bên Bán không chịu trách nhiệm trong việc tổ chức tín dụng từ chối

cấp tín dụng do Bên Mua không đáp ứng các điều kiện được cấp tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

- 7.2.12 Nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán, chuyển Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng để quản lý Phí Bảo Trì và bàn giao cho Ban Quản Trị theo đúng quy định tại Hợp Đồng;
- 7.2.13 Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện cho Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình theo yêu cầu của Bên Mua;
- 7.2.14 Không từ chối yêu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua khi đã đáp ứng đúng và đủ các điều kiện được chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;
- 7.2.15 Lập hóa đơn VAT theo quy định của pháp luật liên quan cho Bên Mua sau khi nhận được khoản thanh toán Giá Bán;
- 7.2.16 Bảo mật các thông tin của Bên Mua theo Hợp Đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- 7.2.17 Thực hiện các thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.

## **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản khác được quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

### **8.1 Quyền của Bên Mua:**

- 8.1.1 Được yêu cầu Bên Bán hoàn tất các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời gian đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này; được nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ Căn Hộ theo đúng quy định trong Hợp Đồng này; được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4 hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn quá  $\pm 5\%$  so với Diện Tích Sử Dụng, việc Bên Mua 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;
- 8.1.2 Được sử dụng   chỗ để xe máy có tính phí trong khu vực để xe của Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư được căn cứ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, tình trạng sẵn có của chỗ để xe và phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho Bên Mua và các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe

công cộng;

- 8.1.3 Được 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 quy định tại Điều 9.3);
- 8.1.4 Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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 (trên cơ sở có trả phí cho các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ) theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;
- 8.1.5 Được nhận bản gốc Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán (cùng tiền lãi phát sinh, tiền phạt vi phạm, nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác đến hạn thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật, trừ trường hợp Giấy Chứng Nhận được Bên Bán bàn giao cho ngân hàng theo quy định tại Điều 7.1.9;
- 8.1.6 Được 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 và theo quy định của Hợp Đồng này;
- 8.1.7 Được yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;
- 8.1.8 Được yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư có đủ điều kiện tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- 8.1.9 Được yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng để vay vốn thanh toán Giá Bán;
- 8.1.10 Được yêu cầu bên bảo lãnh thay Bên Bán thực hiện nghĩa vụ của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng quy định tại Hợp Đồng và không thực hiện việc hoàn trả, thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng;
- 8.1.11 Được 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;
- 8.1.12 Được yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và bàn giao Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Hợp Đồng này;
- 8.1.13 Được đề thừa kế, tặng cho Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;

8.1.14 Được yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## 8.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

8.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác tại Dự Án theo quy định tại Hợp Đồng này, thông báo của đơn vị cung cấp dịch vụ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành tùy từng trường hợp;

8.2.2 Nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định trong Hợp Đồng này;

8.2.3 Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan theo quy định của pháp luật, thanh toán đủ các khoản đến hạn, các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp Đồng);

8.2.4 Không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;

8.2.5 Mua và duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với Căn Hộ và tài sản bên trong Căn Hộ, đóng phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật;

8.2.6 Hỗ trợ và tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

8.2.7 Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định trong Hợp Đồng này;

8.2.8 Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

8.2.9 Tuân thủ các quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy, các quy định quản lý sử dụng khu chức năng riêng của Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng và quyết định của cơ quan quản lý nhà nước trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư. Tự chịu trách nhiệm về các vi phạm của Bên Mua và/hoặc người được Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ hoặc khách của Bên Mua đến Nhà Chung Cư đối với Bên Bán, bên thứ ba, cơ quan nhà nước khi vi phạm các quy định này.

## **ĐIỀU 9. CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN**

9.1. Bên Bán sẽ thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận (bao gồm cả trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự thực hiện thủ tục này hoặc được



xem là Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này như được nêu tại Điều 9.2 dưới đây).

- 9.2. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, thanh toán các khoản phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
- 9.3. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua cam kết thanh toán cho Bên Bán 100% Giá Bán, Thuế VAT tương ứng và các khoản thanh toán đến hạn khác, nếu có, ngay khi Bên Bán cung cấp đầy đủ cho Bên Mua các hồ sơ, giấy tờ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phục vụ cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trường hợp Bên Bán cung cấp hồ sơ mà Bên Mua không đến nhận trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo cũng được xem là đến hạn thanh toán 100% Giá Bán khi hết thời hạn này.
- 9.4. Hai Bên đồng ý rằng thời gian cấp Giấy Chứng Nhận sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ sẽ phụ thuộc vào thời gian giải quyết thủ tục của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 10.1. Trường hợp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật, mà Bên Mua có nhu cầu thể chấp quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam để vay vốn phục vụ việc thanh toán Giá Bán, thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 15 (mười lăm) ngày để Hai Bên phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan theo yêu cầu của tổ chức tín dụng đó. Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ đảm bảo cho Bên Mua được cấp tín dụng nếu Bên Mua không đáp ứng các điều kiện được cấp tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 10.2. Trong trường hợp bộ hồ sơ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Hai Bên phải đáp ứng điều kiện và thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Hợp Đồng này. Bên Bán không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua. Sau khi Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được thực hiện các quyền của chủ sở hữu theo quy định của pháp luật.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - 10.3.1. Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng Hợp Đồng hoặc quyền mua Căn Hộ thế

chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng);

10.3.2. Hợp Đồng, Căn Hộ không thuộc diện bị kê biên, hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước, không có tranh chấp về Hợp Đồng với Bên Bán hoặc bên thứ ba;

10.3.3. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này;

10.3.4. 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 và phải cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, cũng như không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

10.4. Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng khi đáp ứng đủ các điều kiện tại Điều 10.3 và Bên Mua (hoặc Bên nhận chuyển nhượng) cung cấp cho Bên Bán đủ các giấy tờ sau:

10.4.1.05 (năm) bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng, trong đó có 01 (một) bản của Bên Mua và 01 (một) bản của Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ được gửi lại cho Bên Mua và Bên Nhận Chuyển nhượng sau khi Bên Bán xác nhận.

10.4.2. Bản chính Hợp Đồng; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó;

10.4.3. Bản chính chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế cấp nếu Bên Mua là cá nhân; hoặc bản sao hóa đơn VAT do Bên Mua lập cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật nếu Bên Mua là tổ chức;

10.4.4. Bản chính các hóa đơn thuế GTGT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua;

10.4.5. Bản sao y có chứng thực giấy tờ chứng thực cá nhân và hộ khẩu của Bên nhận chuyển nhượng nếu Bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; hoặc Bản sao y có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương của Bên nhận chuyển nhượng nếu Bên nhận chuyển nhượng là tổ chức;

10.4.6. Bản chính Biên bản bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua.

## **ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Thực Tế theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3.
- 11.2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán gồm:
- 11.2.1. Các căn hộ thuộc Nhà Chung Cư mà Bên Bán chưa bán;
- 11.2.2. Khu vực thương mại, dịch vụ có diện tích:  m<sup>2</sup> tại tầng  theo thiết kế Dự Án đã được phê duyệt;
- 11.2.3. Khu vực để xe ô tô có diện tích  m<sup>2</sup> theo thiết kế Dự Án đã được phê duyệt trừ đi phần diện tích mà Bên Bán đã bán, nếu có;
- 11.2.4. [...]<sup>5</sup>
- 11.2.5. Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật, nội thất sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nêu trên.
- 11.3. Phần Sở Hữu Chung bao gồm:
- 11.3.1. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống truyền hình cáp, internet, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa;
- 11.3.2. 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 chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- 11.3.3. 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 công cộng không có mục đích kinh doanh khác được xác định trong nội dung của Dự Án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- 11.3.4. Nơi để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư có diện tích  m<sup>2</sup>

<sup>5</sup> Bổ sung tại thời điểm giao kết Hợp Đồng các hạng mục khác được công nhận là thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được duyệt của Dự Án (nếu có)

được bố trí tại [ ] theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;

11.3.5. Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư có diện tích [ ]m<sup>2</sup> được bố trí tại tầng [ ] theo thiết kế dự án đã được phê duyệt;

11.3.6. Phần diện tích còn lại ngoài diện tích thuộc phần sở hữu riêng của Bên Mua, Bên Bán, các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư.

11.4. Hai Bên đồng ý rằng diện tích thực tế của các Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều này sẽ được xác định chính xác theo kết quả đo đạc khi nghiệm thu hoàn thành công trình, bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

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

12.1. Trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng:

12.1.1. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến khi Bên Mua đã thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng hoặc đã hoàn tất việc khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán (nếu có), thì Bên Bán sẽ bị phạt bằng 1,5%/tháng đối với phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến khi Bên Bán bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua.

12.1.2. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện việc thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng hoặc đã hoàn tất việc khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán (nếu có) thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

12.1.3. Trong trường hợp Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1.2, hoặc Bên Bán đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng trái quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán phải:

- (i) Hoàn lại cho Bên Mua phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán;
- (ii) Thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt nêu tại Điều 12.1.1, nếu có;
- (iii) Thanh toán cho Bên Mua khoản phạt tương ứng [ ]% Giá Bán.

12.2. Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng:

12.2.1. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán các khoản đến hạn quá 10 (mười) ngày theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải trả thêm phần lãi chậm thanh toán là 1,5%/tháng đối với số tiền chậm thanh toán, tính từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua đã thanh toán đầy đủ khoản tiền chậm thanh toán (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán) cho Bên Bán.

12.2.2. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán quá 30 (ba mươi) ngày của mỗi đợt hoặc quá 60 (sáu mươi) ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán, hoặc Bên Mua vi phạm quy định về việc nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều 5.4 thì Bên Bán có

quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua.

12.2.3. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2.2, hoặc Bên Mua đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp Đồng trái quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản mà Bên Mua phải chịu do vi phạm Hợp Đồng như sau:

- (i) Khoản phạt có giá trị tương đương ████████ % Giá Bán<sup>6</sup>;
- (ii) Tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.2.1 mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán.

12.3. Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền bán Căn Hộ cho Bên Mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

12.4. Hai Bên có nghĩa vụ thực hiện quy định tại Điều 12.1.3 hoặc Điều 12.2.3 Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Việc thanh toán, hoàn trả theo quy định tại Điều này được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên bị vi phạm với chi phí chuyển khoản thuộc về Bên vi phạm.

## **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA HAI BÊN**

13.1 Bên Bán cam kết:

13.1.1. Bên Bán có quyền đầu tư xây dựng và kinh doanh Căn Hộ theo phê duyệt của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

13.1.2. Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.

13.1.3. Căn Hộ được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

13.2 Bên Mua cam kết:

13.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ.

13.2.2. Có năng lực pháp lý được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này để mua Căn Hộ và các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng này cấu thành các nghĩa vụ pháp lý, có giá trị và ràng buộc Bên Mua, có thể được dùng để chống lại Bên Mua phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng này.

13.2.3. 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

---

<sup>6</sup> Mức phạt bằng với mức phạt nêu tại Điều 12.1.3(iii) Hợp Đồng.

Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm.

13.2.4. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về 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.

13.2.5. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

### 13.3 Hai Bên cam đoan và cam kết:

13.3.1 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

13.3.2 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có giá trị của Hợp Đồng. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

13.3.3 Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong Hợp Đồng này mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là không chính xác bằng các chứng cứ cụ thể đã được Hai Bên xác lập thì Hai Bên sẽ xem xét các chứng cứ và lập văn bản để đính chính các sai sót đó đến mức độ thể hiện chính xác nhất ý chí của Hai Bên khi xác lập Hợp Đồng này.

13.3.4 Mỗi Bên cam kết bảo mật thông tin của Bên còn lại được cung cấp theo Hợp Đồng này, trừ khi:

- (i) Có sự đồng ý của Bên còn lại;
- (ii) Việc sử dụng hay tiết lộ là cần thiết để thực hiện nghĩa vụ của mỗi Bên phù hợp với quy định tại Hợp Đồng;
- (iii) Cung cấp cho luật sư/đơn vị tư vấn pháp lý của Bên đó;
- (iv) Theo lệnh của Tòa án/Trọng tài liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng nào để yêu cầu cơ quan Tòa án/Trọng tài bảo vệ quyền lợi theo Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật;
- (v) Thông tin của một Bên đã trở nên phổ biến hoặc được biết rộng rãi mà không phải do lỗi của Bên còn lại.

13.3.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các quy định trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1. Sự Kiện Bất Khả Kháng bao gồm các sự kiện sau đây như: Chiến tranh, bạo loạn, khủng bố hoặc thiên tai, dịch bệnh hoặc thay đổi quy hoạch, chính sách pháp luật của Nhà nước; Phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của một Bên hoặc Hai Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định; Sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật, quy hoạch Dự Án của Nhà nước, sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ Nhà nước có thẩm quyền xảy ra không do lỗi của một Bên hoặc Hai Bên; Đình công, bãi công không do lỗi của Bên Bán; Sự khan hiếm vật tư, thiết bị (như không còn được sản xuất hoặc sản xuất hạn chế hoặc không được nhập khẩu, vận chuyển, thông quan) xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được hoặc không thể khắc phục mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép; Tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.2. Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo ngay cho Bên còn lại biết và trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, gửi cho Bên còn lại một bản thông báo bằng văn bản nêu rõ các biện pháp khắc phục tình hình được áp dụng và cung cấp các thông tin về Sự Kiện Bất Khả Kháng gây cản trở cho việc thực hiện Hợp Đồng.
- 14.3. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện 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 nếu Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thực hiện đúng trách nhiệm theo quy định tại Điều này. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải nỗ lực để khắc phục tình hình và áp dụng các biện pháp có thể để vượt qua tình trạng bất khả kháng trong thời gian sớm nhất có thể và hạn chế tối đa thiệt hại có thể xảy ra.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai 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 Điều 15.1.2.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - 15.1.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - 15.1.2 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 (ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

15.1.3 Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các căn cứ được nêu tại Hợp Đồng.

15.2. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.1 và Điều 15.1.2, Hai Bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1.3, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

16.1. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ đã nêu ở phần đầu Hợp Đồng. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được thông báo.

16.2. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng hình thức thông báo theo Điều 16.1 và trong thời gian như sau:

16.2.1 Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

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

16.2.3 Vào ngày Bên gửi nhận được xác nhận bằng email của Bên nhận về việc đã nhận được email trong trường hợp gửi bằng email; hoặc

16.2.4 Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài.

Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4h (bốn giờ) chiều, theo giờ địa phương của Bên nhận, thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận thông báo nêu trên.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

17.1 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

17.2 Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực



hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2 Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam. Bên thua kiện phải gánh chịu mọi phí tổn liên quan đến việc kiện, kể cả chi phí luật sư của Bên thắng kiện.

## **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 19.1 Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.
- 19.2 Hợp Đồng này và tất cả các Phụ Lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.
- 19.3 Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành Phụ Lục và có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Hai Bên (trừ trường hợp Bên Mua là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Mua). Tất cả các Phụ Lục của Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 19.4 Nếu bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này bị coi là vô hiệu, bất hợp pháp, mất hiệu lực hoặc không thể thi hành toàn bộ hoặc một phần thì những quy định còn lại của Hợp Đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực, trừ khi quy định còn lại cũng không thể tiếp tục được thực hiện do quy định còn lại đó không còn ý nghĩa hoặc gây thiệt hại đến lợi ích giao dịch giữa Hai Bên. Trong mọi trường hợp, Hai Bên sẽ phải thương lượng để thay thế quy định bị vô hiệu, không thể thực hiện đó, nếu có thể, bằng một quy định khác phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo được tinh thần, ý chí và mục đích của Hai Bên khi giao kết Hợp Đồng.
- 19.5 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này sẽ mặc nhiên được thanh lý trong trường hợp quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày Hai Bên ký kết mà Bên Mua không

thanh toán đủ đợt 1 theo quy định tại Hợp Đồng, khi đó, khoản tiền Bên Mua đã thanh toán (nếu có) sẽ không được hoàn trả, đồng thời Bên Mua sẽ mất quyền mua Căn Hộ.

- 19.6 Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Các bản tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, tuy nhiên, trong trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

### **BÊN MUA**

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

---

### **NGƯỜI PHIÊN DỊCH<sup>7</sup>**

*Xác nhận đã dịch đầy đủ và chính xác toàn bộ nội dung của Hợp Đồng cho Bên Mua và Bên Mua đã hiểu được toàn bộ nội dung Hợp Đồng và đồng ý ký tên vào Hợp Đồng trên đây*

*(ký và ghi rõ họ tên)*

---

<sup>7</sup> Áp dụng trong trường hợp Bên Mua có người phiên dịch

## **PHỤ LỤC 01: CHI TIẾT CĂN HỘ**

### **A. THÔNG TIN CHI TIẾT CĂN HỘ**

1. Mã Căn Hộ: \_\_\_\_\_ Tầng \_\_\_\_\_ Block \_\_\_\_\_<sup>8</sup>
2. Diện Tích Sàn Xây Dựng: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (bằng chữ: \_\_\_\_\_ mét vuông).
3. Diện Tích Sử Dụng: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (bằng chữ: \_\_\_\_\_ mét vuông).
4. Mục đích sử dụng của Căn Hộ: để ở.
5. Thông tin về quyền sử dụng đất xây dựng Nhà Chung Cư:

- Thửa đất số: \_\_\_\_\_; Tờ bản đồ số: \_\_\_\_\_

- Diện tích: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

- Hình thức sử dụng:

+ Sử dụng riêng: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

+ Sử dụng chung: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Hình thức sử dụng đất sẽ chuyển sang sử dụng chung sau khi các căn hộ thuộc Nhà Chung Cư đã được bán.

- Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị.

- Nguồn gốc sử dụng đất: \_\_\_\_\_.

- Thời hạn sở hữu Căn Hộ:

- Thời hạn sử dụng đất: \_\_\_\_\_<sup>9</sup>.

Hai Bên đồng ý rằng ký hiệu của Căn Hộ, ký hiệu Tầng, ký hiệu Block/Tháp như được nêu tại Phần A của Phụ Lục này chỉ là ký hiệu quy ước, số nhà của Căn Hộ áp dụng theo quyết định cấp số nhà của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể khác với ký hiệu quy ước, tuy nhiên, vị trí thực tế của Căn Hộ sẽ không thay đổi và việc thay đổi ký hiệu này sẽ không là cơ sở để bất cứ Bên nào chấm dứt Hợp Đồng hay từ chối giao nhận Căn Hộ.

### **B. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ**

1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ.

---

<sup>8</sup> Mã Căn Hộ, số tầng được ghi theo Quyết định số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ của Bộ Xây dựng về việc ban hành quy chế đánh số và gắn biển số nhà (văn bản có hiệu lực tại thời điểm giao dịch) và Bản vẽ thiết kế kỹ thuật Dự Án được Cục Hoạt động xây dựng-Bộ Xây dựng [hoặc Sở Xây dựng, tùy từng dự án] phê duyệt theo Văn bản số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ về kết quả thẩm định TKKT công trình \_\_\_\_\_.

<sup>9</sup> Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài thì quy định thêm: “*Người mua Căn Hộ được sử dụng đất ổn định lâu dài*”.

Trường hợp Bên Mua là người nước ngoài thì quy định thêm: “*Thời hạn sở hữu Căn Hộ: Được sở hữu Căn Hộ trong thời hạn 50 năm, kể từ ngày được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc theo thời hạn sử dụng đất, tùy thời hạn nào kết thúc trước, và được thực hiện thủ tục gia hạn thời hạn sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật nếu có nhu cầu*”.

2. Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ.
3. Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ.
4. Bản vẽ khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung.

**C. DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ GẮN LIỀN VỚI CĂN HỘ**

*[Nội dung chi tiết của Danh mục vật tư và trang thiết bị gắn liền với căn hộ sẽ được liệt kê, quy định chi tiết theo từng căn hộ cụ thể theo thỏa thuận giữa Hai Bên. Trường hợp thay đổi nội dung thỏa thuận phải được Hai Bên lập bằng văn bản sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận.]*

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

## **PHỤ LỤC 02:**

### **GIÁ BÁN CĂN HỘ, CÁC LOẠI THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ VÀ THANH TOÁN**

#### **A. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THUẾ VAT**

1. Giá Bán:

1.1. Giá Bán: \_\_\_\_\_ VND (*bằng chữ*: \_\_\_\_\_ *đồng*).

1.2. Đơn giá bán: \_\_\_\_\_ VNĐ/m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng (*bằng chữ*: \_\_\_\_\_ *đồng một mét vuông Diện Tích Sử Dụng*).

1.3. Giá Bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và VAT.

1.4. Giá Bán chưa bao gồm Phí Bảo Trì và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định của pháp luật và được nêu chi tiết tại Phụ Lục này.

2. Điều chỉnh Giá Bán: Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng quy định tại Phụ Lục 01 thì Giá Bán sẽ được xác định lại bằng Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhân (x) Đơn giá bán. Giá Bán đã được điều chỉnh theo quy định này là căn cứ để xác định Phí Bảo Trì mà Bên Mua phải thanh toán. Trường hợp Bên Mua phải thanh toán thêm phần chênh lệch Giá Bán hoặc Bên Bán phải hoàn trả phần chênh lệch Giá Bán, thì Bên đó có nghĩa vụ thanh toán cho Bên còn lại khoản tiền chênh lệch nêu trên vào Ngày Bàn Giao.

3. Tiến độ thanh toán Giá Bán<sup>10</sup>:

<b>Đợt</b>	<b>Tỷ lệ (%) / Giá Bán</b>	<b>Tỷ lệ lũy kế (%)</b>	<b>Số tiền thanh toán (VNĐ)</b>	<b>Thời điểm thanh toán</b>
1				
2				
n				

<sup>10</sup> **Ghi chú:** Tiến độ thanh toán đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Nội dung cụ thể sẽ được điền theo thỏa thuận của Hai Bên vào thời điểm các bên ký kết Hợp Đồng tùy theo quy mô dự án nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Bên mua thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị Hợp Đồng, những lần tiếp theo đảm bảo phù hợp tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho Bên Mua (trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị Hợp Đồng), không quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.

n+1				
<b>Tổng cộng</b>	<b>100%</b>			

**B. PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

1. Phí Bảo Trì mà Bên Mua phải thanh toán là \_\_\_\_\_ VNĐ (*bằng chữ: \_\_\_\_\_ đồng*), tương đương 2% Giá Bán chưa bao gồm thuế VAT.
2. Bên Mua phải thanh toán Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo thời hạn được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại hợp đồng này. Trường hợp Bên Mua trì hoãn việc thanh toán Phí Bảo Trì, Bên Mua phải chịu tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.2.1 của Hợp Đồng.
3. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Phí Bảo Trì từ Bên Mua, Bên Bán phải gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn được Bên Bán mở riêng tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Ban Quản Trị kèm theo quyết định công nhận Ban Quản Trị của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nơi Nhà Chung Cư tọa lạc, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao Phí Bảo Trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi phát sinh) vào tài khoản quản lý kinh phí bảo trì do Ban Quản Trị lập để Ban Quản Trị quản lý theo quy định pháp luật, đồng thời thông báo bằng văn bản cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư tọa lạc.
4. Trường hợp Phí Bảo Trì đã thu không đủ để thực hiện việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung thì các chủ sở hữu của Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng góp thêm theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mình theo quy định của pháp luật.

**C. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ:**

1. Đơn giá Phí Quản Lý năm đầu tiên, kể từ Ngày Bàn Giao là \_\_\_\_\_ VNĐ/m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Thực Tế/tháng (*bằng chữ: \_\_\_\_\_ một mét vuông một tháng*), chưa bao gồm Thuế VAT.
2. Bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ hay không, kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán Phí Quản Lý trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng thanh toán. Riêng Phí Quản Lý cho .....<sup>11</sup> đầu tiên sẽ được Bên Mua thanh toán theo thời hạn được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ, trong đó, tháng đầu tiên nếu có ngày lễ thì sẽ tính theo đơn giá ngày nhân với tổng số ngày còn lại của tháng đầu tiên đó, các tháng tiếp theo sẽ tính từ ngày 01 đến ngày cuối mỗi tháng.
3. Bên Mua trả Phí Quản Lý bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

<sup>11</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm giao kết Hợp Đồng. Cục Cảnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo điền không quá 03 (ba) tháng.

4. Phí Quản Lý được sử dụng để chi trả cho các công việc, dịch vụ cho Nhà Chung Cư, bao gồm:
- (i) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị theo quyết định Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - (ii) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
  - (iii) Chi phí mua hoặc thuê máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho việc vận hành, điều khiển, duy trì hoạt động của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư;
  - (iv) Chi phí cho việc 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;
  - (v) Các chi phí phát sinh hợp lý khác liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm:
    - Chi phí cho các khu vực và tiện ích (điện, nước ...) tại Phần Sở Hữu Chung;
    - Chi phí vận hành các thiết bị tại Phần Sở Hữu Chung (máy phát điện, thang máy, camera ...);
    - Chi phí cho 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 tại Phần Sở Hữu Chung.
    - Chi phí phát sinh hợp lý khác liên quan đến việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành báo cáo chi tiết tại Hội nghị Nhà Chung Cư và được Hội Nghị Nhà chung cư thông qua (nếu có).
5. Phí Quản Lý không bao gồm Phí Bảo Trì, phí giữ xe, phí sử dụng các tiện ích có thu phí trong Nhà Chung Cư, phí sử dụng các dịch vụ mà Bên Mua sử dụng riêng cho Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Bên Mua sử dụng riêng tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung.
6. Bên Bán được quyền điều chỉnh đơn giá Phí Quản Lý cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm, với điều kiện được Bên Mua đồng ý và đơn giá Phí Quản Lý sau khi điều chỉnh phù hợp với khung giá do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành áp dụng cho chung cư thương mại có cấp/hạng tương đương tại địa phương nơi Nhà Chung Cư tọa lạc. Khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.

**D. LỆ PHÍ TRƯỚC BẠ, PHÍ, LỆ PHÍ CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN VÀ CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ KHÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN:**

Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán lệ phí trước bạ, phí, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận

và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật và được tạm tính theo thông báo của Bên Bán tại thời điểm thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí chính thức theo quy định của pháp luật tại thời điểm thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trường hợp giá trị thanh toán chính thức cao hơn số tiền tạm tính thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trường hợp số tiền Bên Mua đã tạm ứng cao hơn giá trị thanh toán chính thức thì Bên Bán sẽ căn trừ vào khoản thanh toán đợt cuối Giá Bán hoặc hoàn lại cho Bên Mua ngay sau khi nhận được khoản thanh toán đợt cuối Giá Bán.

**F. CÁC KHOẢN THUẾ, PHÍ, LỆ PHÍ, CHI PHÍ VÀ NGHĨA VỤ TÀI CHÍNH KHÁC:**

Bên Mua thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí sau theo thông báo của cơ quan nhà nước, đơn vị cung cấp dịch vụ trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao:

1. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ như dịch vụ cung cấp gas, điện, nước, dịch vụ bảo trì, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Căn Hộ;
2. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm);
3. Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần Sở Hữu Chung và các công trình công cộng, và các loại phí khác theo quy định trong Nội Quy (như điện, nước, vệ sinh, các chi phí khác để sử dụng phòng sinh hoạt cộng đồng để tổ chức hoạt động sinh hoạt riêng, nếu có);
4. Phí trông giữ xe tại khu vực đậu xe của Nhà Chung Cư (bao gồm cả khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung và khu vực để xe thuộc sở hữu riêng);
5. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho Nhà Chung Cư dựa trên tỷ lệ Diện Tích Sử Dụng Thực Tế trên tổng diện tích sử dụng thực tế các căn hộ và phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu tại Nhà Chung Cư. Bên Mua tự chịu trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản bên trong Căn Hộ tùy theo nhu cầu của mình.
6. Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và đơn vị cung cấp dịch vụ liên quan đến hoặc phát sinh từ việc Bên Mua sử dụng, sở hữu, định đoạt Căn Hộ.

**G. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN:**

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán các khoản phải trả theo Hợp Đồng và Phụ Lục này bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán, hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin dưới đây hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản vào từng thời điểm (nếu có):

- Chủ tài khoản: \_\_\_\_\_
- Số tài khoản: \_\_\_\_\_
- Tại Ngân hàng: \_\_\_\_\_ – chi nhánh \_\_\_\_\_



- Swift code: \_\_\_\_\_

Tất cả các khoản phí chuyển tiền phải trả hoặc phải tính trên mỗi khoản thanh toán sẽ do Bên Mua chi trả.

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_

-----

**PHỤ LỤC 03: NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**  
(Theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng)

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**ĐIỀU 1: QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

- 1.1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư, người được Chủ sở hữu cho phép sử dụng (sau đây gọi chung là “**Cư Dân**”) căn hộ, phần diện tích khác không phải căn hộ (sau đây gọi chung là “**Căn Hộ**”) phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy này.
- 1.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại chốt bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư và hoàn trả cho khách khi khách rời khỏi Nhà Chung Cư.
- 1.3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.4. Người sử dụng Căn Hộ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và bản Nội Quy này.

**ĐIỀU 2: CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

- 2.1. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- 2.2. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- 2.3. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- 2.4. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư so với quyết định chủ trương đầu tư Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- 2.5. Cải tạo, coi nói, phá dỡ Căn Hộ, phần diện tích khác đang sử dụng, thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý trái quy định tại Nội Quy này.
- 2.6. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh

doanh trong Nhà Chung Cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà Chung Cư theo quy định của Chính phủ.

- 2.7. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 2.8. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định của Nhà Chung Cư, không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- 2.9. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư. Dắt hoặc thả chó, mèo, các vật nuôi khác trong khuôn viên Nhà Chung Cư không theo quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật (như không rọ mõm chó dữ, để chó, mèo, vật nuôi phóng uế bừa bãi không thu dọn ngay...).
- 2.10. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 2.12. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong Nhà Chung Cư:
  - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 2.13. Thực hiện các hành vi bị nghiêm cấm trong phòng chống cháy nổ tại Nội Quy này.
- 2.14. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do Hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

### **ĐIỀU 3: QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG**

- 3.1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:
  - 3.1.1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế, trọng lượng sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy

hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

- 3.1.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
  - 3.1.3. Không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung, trừ khi được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cho phép. Trường hợp có sự vi phạm thì vật đó được xem là vô chủ và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành được quyền tự quyết định cách giải quyết sau khi đã thông báo công khai bằng văn bản đến lần thứ hai mà chủ sở hữu của vật dụng vẫn không di dời vật dụng khỏi Phần Sở Hữu Chung. Mọi chi phí thực tế phát sinh từ việc giải quyết trên do chủ sở hữu của vật dụng đó gánh chịu.
  - 3.1.4. Người không phận sự không được vào các phòng thiết bị kỹ thuật, điện, máy móc hoặc các khu vực có biển cảnh báo cấm người không phận sự.
  - 3.1.5. Cư Dân phải thanh toán mọi chi phí và phí tổn thực tế mà Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/chủ đầu tư phải gánh chịu cho việc sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục các thiệt hại hoặc tổn thất đối với tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung/sử dụng chung nếu thiệt hại hoặc tổn thất đó gây ra bởi các Cư Dân hoặc khách của họ nếu sau khi đã thông báo công khai bằng văn bản đến lần thứ hai mà Cư Dân không khắc phục.
  - 3.1.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
  - 3.1.7. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  - 3.1.8. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
  - 3.1.9. Các quy định khác do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.
- 3.2. Cư Dân phải tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ sau đây:
- 3.2.1. Không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ (bao gồm các việc phá dỡ tường, cột hoặc các kết cấu chịu lực, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư ...v.v);
  - 3.2.2. Không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, phơi quần áo hoặc vật dụng khác ở phía mặt ngoài Căn Hộ hoặc bên trong Căn Hộ nhưng có thể nhìn thấy được từ mặt ngoài của Căn Hộ/Nhà Chung Cư, trừ trường hợp khu vực thương mại được đặt biển quảng cáo theo quy định của chủ đầu tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
  - 3.2.3. Không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ

#### **ĐIỀU 4: QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA, THI CÔNG TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

- 4.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 4.3. Cư Dân có quyền tự mình hoặc thuê người khác thực hiện bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng trên cơ sở tuân thủ nguyên tắc sau:
  - 4.3.1 Việc sửa chữa và bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm thay đổi mặt ngoài của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng như thay kính, sơn cửa ra vào hay cửa sổ bằng những màu tương phản với màu sắc chung của các Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng khác.
  - 4.3.2 Việc sửa chữa, bảo dưỡng Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng không được làm ảnh hưởng hay thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng; không được coi nới ra khu vực xung quanh; không được ảnh hưởng đến sự an toàn, cảnh quan, kiến trúc của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư.
  - 4.3.3 Trường hợp sửa chữa, bảo dưỡng kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng hoặc sửa chữa, bảo dưỡng mà ảnh hưởng đến hoặc thay đổi kết cấu, tường, trần, nền của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng, an toàn của Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng và Nhà Chung Cư thì trước khi thực hiện sửa chữa, Cư Dân phải:
    - (a) Nộp một bộ hồ sơ đề nghị thi công sửa chữa/hoàn thiện Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trước ít nhất 07 (bảy) ngày kể từ ngày dự kiến thi công. Hồ sơ gồm Phiếu đăng ký sửa chữa; Kế hoạch, nội dung thi công sửa chữa; Tiến độ công việc; Bản vẽ thể hiện các chi tiết sửa đổi; Danh sách nhân viên thi công.
    - (b) Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ xem xét hồ sơ trong vòng 05 (năm) ngày làm việc và có ý kiến chấp thuận cho phép thi công, hoặc yêu cầu Cư Dân điều chỉnh trong trường hợp: (i) các hạng mục thi công sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ không phù hợp với thiết kế được duyệt hoặc ảnh hưởng đến kết cấu Nhà Chung Cư, căn hộ khác; hoặc (ii) thời gian thi công quá 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày được Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chấp thuận cho phép thi công.
    - (c) Trong quá trình thi công, Cư Dân phải tuân thủ các nguyên tắc sau:
      - Thi công sửa chữa trong khoảng thời gian từ 8h00 – 17h00 từ thứ hai đến thứ sáu, trừ ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật.
      - Những người thực hiện thi công sửa chữa phải trình và để lại Giấy Chứng minh nhân dân (CMND) cho bộ phận bảo vệ khi vào Nhà

Chung Cư và được nhận lại khi ra về. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có quyền ngăn chặn những người mà Cư Dân chưa thông báo danh sách cụ thể ra vào Nhà Chung Cư.

- Đóng cửa Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình trong quá trình thi công, hạn chế tiếng ồn và bụi bặm ra xung quanh. Phải để tất cả các vật tư, vật liệu, trang thiết bị phục vụ quá trình thi công ở bên trong Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình. Phải dọn dẹp vệ sinh hàng ngày, sử dụng các dụng cụ để chống bụi, mùi, gây tiếng ồn. Tránh tụ tập, nói chuyện ồn ào nơi hành lang công cộng. Lau dọn, làm sạch ngay những rơi vãi bụi bặm trong quá trình thi công hàng ngày tại các khu vực bên ngoài Phần Sở Hữu/Sử Dụng Riêng của mình.
- Tất cả các loại rác thải, phế liệu, xà bần và mảnh vụn từ hoạt động thi công sửa chữa, lắp đặt nội thất, hoàn thiện Căn Hộ phải được chuyển ra khỏi Nhà Chung Cư, bỏ vào nơi thu gom rác hoặc đem tiêu hủy đúng quy định của Nội Quy và hướng dẫn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho những Căn Hộ khác hoặc diện tích khác của Nhà Chung Cư, kể cả Phần Sở Hữu/Sử Dụng Chung do quá trình thi công gây ra, bao gồm sự vi phạm đó là do lỗi nhà thầu thi công.

4.4. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

4.5. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4.6. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

## **ĐIỀU 5: QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

5.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xử lý.

- 5.2. Khi bất kỳ Cư Dân nào phát hiện có sự kiện cháy, nổ hoặc sự kiện khẩn cấp khác, Cư Dân phải bấm nút báo cháy/báo sự kiện khẩn cấp để Cư Dân trong Nhà Chung Cư biết và xử lý kịp thời.
- 5.3. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **ĐIỀU 6: QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

- 6.1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 6.2. Các quy định về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; quy định sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **ĐIỀU 7: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

- 7.1. Yêu cầu Ban Quản Trị/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 7.2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 7.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này, các quy định sử dụng các khu chức năng riêng tại Nhà Chung Cư (hồ bơi, khu thương mại dịch vụ, khu văn phòng...) và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

#### **ĐIỀU 8: QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

- 8.1. Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được cơ quan có thẩm quyền tại địa phương quy định.
- 8.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 8.3. Cư Dân là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác

như sau:

- 8.3.1 Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng Công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Nội Quy này.
  - 8.3.2 Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
  - 8.3.3 Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.
  - 8.3.4 Không sử dụng lửa trần.
  - 8.3.5 Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống điện và các trang thiết bị khác; nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn.
  - 8.3.6 Chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ những quy định về phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
  - 8.3.7 Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
  - 8.3.8 Chủ sở hữu có trách nhiệm đóng chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Nhà Chung Cư dựa trên tỷ lệ diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ trên tổng diện tích sử dụng thực tế các Căn Hộ tại Nhà Chung Cư. Chủ sở hữu tự chịu trách nhiệm mua bảo hiểm tài sản bên trong phần sở hữu riêng tùy theo nhu cầu của mình.
- 8.4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong phòng chống cháy nổ Nhà Chung Cư:
- 8.4.1 Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
  - 8.4.2 Báo cháy giả.
  - 8.4.3 Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định
  - 8.4.4 Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.



- 8.4.5 Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
  - 8.4.6 Đốt vàng mã ngoài khu vực được phép.
  - 8.4.7 Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp.
  - 8.4.8 Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...
  - 8.4.9 Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói,...
  - 8.4.10 Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.
- 8.5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

## **ĐIỀU 9: XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

- 9.1. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 9.2. Bằng việc ký vào Nội Quy này, Bên Mua (Cư Dân) thừa nhận và cam kết tuân thủ Nội Quy này. Trường hợp vi phạm Nội Quy này hoặc Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành sẽ lập biên bản vi phạm và gửi đến cơ quan có thẩm quyền yêu cầu xử lý, trừ trường hợp Hội nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác.
- 9.3. Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 10: HIỆU LỰC CỦA NỘI QUY**

Nội Quy này được ban hành kèm theo Hợp Đồng Mua Bán và được áp dụng kể từ ngày Hợp Đồng Mua Bán có hiệu lực đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư khác thay thế bản Nội Quy này.

**ĐẠI DIỆN CHỦ ĐẦU TƯ**

**BÊN MUA/CHỦ SỞ HỮU**