

[logo]

Hợp đồng số: [SoDC]

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Khách hàng [QDBM] [HoTenBM]

[QDBM2] [HoTenBM2]

Mã căn hộ: **[MaLo]**

Chung cư ...

...

Tp. Hồ Chí Minh, ngày /... .. /201 ...

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

- Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 đã được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 đã được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2014;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20/12/2016 của Bộ Xây dựng hợp nhất Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BCT ngày 26/9/2015 của Bộ Công thương hợp nhất Quyết định về việc ban hành danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất số 51 và số 52, tờ bản đồ số 3, phường Linh Tây, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 5227/QĐ-UBND ngày 05/10/2017 của Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận cho chuyển nhượng một phần dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở phường Linh Tây, quận Thủ Đức do Công ty Cổ phần Thương mại và Du lịch Bình Dương (trước đây là Công ty Cổ phần Địa ốc ARECO) làm chủ đầu tư;
- Công văn số 11702/SXD-PTN&TTBĐS ngày 27/9/2018 của Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với 273 căn hộ tại khối A của dự án Chung cư cao tầng và thương mại – dịch vụ phường Linh Tây, quận Thủ Đức;
- Giấy phép Xây dựng số 139/GPXD do Sở Xây Dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/7/2018;
- Công văn số 2249/TB-HCM-KHDN2 về việc chấp thuận chủ trương cấp bảo lãnh do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại Thương Việt Nam – Chi Nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 18/4/2018;
- Căn cứ hồ sơ pháp lý dự án;

Các Bên dưới đây gồm:

BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NAM LONG

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301438936 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 17/12/2005, thay đổi lần thứ mười chín ngày 24/9/2018;
- Địa chỉ : Lầu 11, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM
- Điện thoại : 54 16 17 18
- Mã số thuế : 0301438936
- Số tài khoản : ... tại Ngân hàng ...
hoặc ... tại Ngân hàng ...
- Đại diện bởi : Ông ...
(Theo giấy ủy quyền số ... do ... – Người đại diện theo pháp luật của Công ty lập ngày ...)
- Số CMND : ... Cấp ngày: ... Tại: ...

(sau đây gọi tắt là « **Bên Bán** »)

BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở

- [QDBM] : [HoTenBM] Ngày sinh: [NgaySinhBM]
- CMND/CCCD/PP số : [CMNDBM] Cấp ngày: [NgayCapBM] Tại: [NoiCapBM]
- Địa chỉ HKTT : [DCTTBM]
- Địa chỉ liên hệ : [DCLLBM]
- Điện thoại : [DTDDBM]
- Địa chỉ email : [EmailBM]
- Và [QDBM2] : [HoTenBM2] Ngày sinh: [NgaySinhBM2]
- CMND/CCCD/PP số : [CMNDBM2] Cấp ngày: [NgayCapBM2] Tại: [NoiCapBM2]
- Địa chỉ HKTT : [DCTTBM2]

(sau đây gọi tắt là « **Bên Mua** »)

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền theo sát mỗi người trong số đó một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Căn hộ (“**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**hai Bên**” hoặc “**các Bên**”).

Hai Bên thỏa thuận giao 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 các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Chung cư;
3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. “**Giá bán căn hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. “**Bảo hành nhà ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. “**Diện tích sử dụng căn hộ**” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt;
7. “**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán chưa bán hoặc không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
10. “**Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;
11. “**Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư**” là các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016, được sửa đổi bổ sung bởi Thông Tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành tùy từng thời điểm;
12. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” là khoản tiền 2% mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. “**Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
14. “**Phí Quản Lý**” là khoản phí phải trả cho Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
15. “**Bảo trì Nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất

lượng nhà chung cư;

16. “**Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**” là đơn vị đủ điều kiện theo qui định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
17. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.
18. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” có nghĩa là ngày dự kiến bàn giao Căn hộ như nêu tại Điều 2 khoản 10.
19. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
20. “**Tiền Đặt cọc**” là khoản tiền Bên Mua giao cho Bên Bán theo điểm a, Khoản 3, Điều 3 của Hợp Đồng để đảm bảo việc thực hiện Hợp Đồng.

ĐIỀU 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

1. Loại nhà: căn hộ chung cư.
2. Thông tin căn hộ mua bán:
 - a. Căn hộ số: [**MaLo**] tại tầng: [Tang] – ..., tọa lạc tại ...
 - b. Diện tích sử dụng căn hộ là: [**DienTichThongThuy**]. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch trong khoảng $\pm 2\%$ (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng, thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Trường hợp diện tích thông thủy thực tế lớn hơn mức dao động cho phép $\pm 2\%$ (hai phần trăm), thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;
 - c. Diện tích sàn xây dựng là: [**DienTichCH**], diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này;
3. Vị trí căn hộ chung cư:
 - a. Tên chung cư : Chung cư ..., dự án ...
 - b. Thửa đất số : ...
 - c. Tờ bản đồ số : ..., Bộ Địa chính Phường ... (tài liệu năm ...)
4. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến căn hộ chung cư:
 - a. Mật độ xây dựng: ...%
 - b. Hệ số sử dụng đất: ... lần
 - c. Tầng cao: ... tầng
5. Quy mô của căn hộ chung cư:

- a. Tổng diện tích sàn xây dựng: ...m² (theo giấy phép xây dựng)
 - b. Tổng diện tích sử dụng đất: ...m², trong đó
 - Diện tích sử dụng riêng: ...m²
 - Diện tích sử dụng chung: ...m²
 - c. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
6. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của căn hộ chung cư:
- a. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.
 - b. Loại công trình: công trình dân dụng.
 - c. Cấp công trình: cấp
7. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ chung cư: đang đầu tư xây dựng.
8. Hồ sơ pháp lý dự án:
- ...
9. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng: không có.
10. Các thông tin khác:
- a. Tiến độ xây dựng dự kiến:
 - Giai đoạn 1: Phần móng, đà giằng (...)
 - Giai đoạn 2: Phần khung sàn bê tông cốt thép (...)
 - Giai đoạn 3: Phần hoàn thiện và lắp đặt thiết bị (...)
 - b. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến chậm nhất là vào ngày

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

Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán của Căn hộ được Bên Bán và Bên Mua đồng ý và thống nhất chi tiết như sau:

1. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì:

- a. Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:

$$[\text{DienTichThongThuy}] \text{ sử dụng } (x) [\text{DonGiaThongThuy}] \text{đồng/1m}^2 \text{ sử dụng} = [\text{TongGiaTriHDMB}] \text{đồng} \text{ (làm tròn)}$$

(Bảng chữ: [TongGiaTriHDMBBC]).

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: **[GiaTriSauCKKM]đồng**

(Bảng chữ: [GiaTriSauCKKMBC])

- Thuế giá trị gia tăng (Thuế GTGT): **[ThueVATSauCKKM]đồng**

(Bảng chữ: [ThueVATSauCKKMBC]); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (*)

() Khoản thuế GTGT này do hai Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Ngay khi Bên Bán xác định được tiền sử dụng đất chính thức của Căn hộ và/hoặc pháp luật có quy định khác, hai Bên sẽ điều chỉnh lại khoản thuế GTGT này để phù hợp với quy định của luật thuế hiện hành.*

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **[PhiBaoTri]đồng**

(Bảng chữ: [PhiBaoTriBC] đồng).

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng;
 - Các chi phí khác do hai Bên thỏa thuận.
- c. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. **Phương thức thanh toán:** thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán qua Ngân hàng ... theo tài khoản số ... hoặc Ngân hàng ... theo tài khoản số

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Mọi phí ngân hàng phải trả liên quan đến việc thanh toán trên sẽ do Bên Mua tự chịu và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán vào mọi thời điểm sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng này.

3. Thời hạn thanh toán:

- a. Tiến độ thanh toán sẽ tương ứng với tiến độ xây dựng. Cụ thể, thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và Thuế GTGT) như sau¹:
- Đợt 1: Ngày [NgàyTT2], Bên Mua thanh toán [TyLeTT2] giá trị (“**Tiền đặt cọc**”), số tiền tương đương là: **[TuongUngTT2]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC2]) để đảm bảo thực hiện Hợp đồng;
 - Đợt 2: Đến ngày [NgàyTT3] (ngày hoàn thành [...]), Bên Mua thanh toán [TyLeTT3] giá trị, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT3]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC3]);
 - Đợt 3: Đến ngày [NgàyTT4] (ngày hoàn thành [...]), Bên Mua thanh toán [TyLeTT4] giá trị, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT4]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC4]);
 - Đợt 4: Đến ngày [NgàyTT5] (ngày hoàn thành [...]), Bên Mua thanh toán [TyLeTT5] giá trị, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT5]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC5]);

¹ Nội dung cụ thể do hai Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp đồng phù hợp với Điều 57.1 Luật Kinh doanh bất động sản 2014, trong đó lần thứ nhất thu không quá 30% giá trị Hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua

- **Dot 5:** Đến ngày [NgàyTT6] (ngày hoàn thành xây dựng [...]), Bên Mua thanh toán [TyLeTT6] giá trị, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT6]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC6]);
- **Dot 6:** Trong vòng 20 ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán [TyLeTT7] giá trị, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT7]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC7]), đồng thời các Bên tiến hành bàn giao căn hộ;

Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng Căn Hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn Hộ nêu tại Hợp đồng này sẽ được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ.
- **Dot 7:** Khi có Giấy chứng nhận , trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên bán gửi thư thông báo nộp tiền đợt cuối cho Bên mua, Bên mua thanh toán hết 5% giá trị còn lại, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT9]đ** (Bằng chữ: «Bang_chu_2»[TuongUngTTBC9])

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

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng 05 ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ. Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 07 ngày làm việc, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban Quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có Nhà chung cư, đồng thời Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị của Ban quản trị nhà chung cư, để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

ĐIỀU 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã cam kết theo bảng mô tả vật liệu hoàn thiện căn hộ dưới đây. Bên Bán chỉ bàn giao Căn hộ hoàn thiện mà không bàn giao công trình xây dựng thô.

BẢNG MÔ TẢ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ²

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT
1	Phòng khách	
2	Phòng ngủ	
2	Phòng ngủ	
3	Khu vệ sinh	
4	Phòng bếp	
5	Sân phơi hoặc ban công	

² Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị hoàn thiện trong căn hộ phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.

STT	LOẠI PHÒNG	CHI TIẾT
	(nếu có)	
6	Thang máy (sở hữu chung)	
7	Máy phát điện (sở hữu chung)	
8	Đường ống căn hộ	
9	Phòng cháy chữa cháy	
10	Hệ thống video call	
11	Thông gió căn hộ	

Trong trường hợp phải thay đổi, vật liệu xây dựng sẽ được thay thế cùng loại với chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Trường hợp thay đổi trang thiết bị hoàn thiện trong căn hộ phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận quy định tại Điều 2.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua 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. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: câu lạc bộ cộng đồng, khu vui chơi trẻ em, khu thể dục thể thao ngoài trời sân bóng rổ, hồ bơi.

ĐIỀU 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán:

1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo Điều 8 Hợp đồng này;
- c. Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận;
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng mà không cần sự chấp

thuận của Bên Mua trước khi thực hiện, nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết việc thay đổi này và đảm bảo rằng việc thay đổi sẽ không làm giảm sút giá trị Căn hộ đã công bố bán cho Bên Mua; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị nhà chung cư; tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp pháp luật Việt Nam và thiết kế dự án đã được phê duyệt;
- h. Được treo biển tên của Nhà chung cư (với tên ...), tên của Bên Bán tại Phần sở hữu chung, mặt ngoài Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ và phần sở hữu chung của Bên Mua;
- i. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- j. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- k. Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);
- l. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- m. Bên Bán vào bất kỳ thời điểm nào đều có quyền chuyển nhượng, chuyển giao hoặc xác lập bảo đảm đối với bất kỳ quyền và/hoặc nghĩa vụ nào của mình theo Hợp Đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật và có sự chấp thuận của Bên Mua.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt hoặc 01 (một) bản vẽ thiết kế bao gồm đủ 3 nội dung trên và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước

có thẩm quyền chấp thuận;

- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, với điều kiện là Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ và trách nhiệm của mình theo Hợp đồng này và theo qui định pháp luật.

Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Thời hạn để Bên Mua hoàn thành việc cung cấp các giấy tờ liên quan này là ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận văn bản thông báo. Hết thời hạn nêu trên mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì Bên Mua xem như đồng ý tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo quy định của pháp luật liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận ngay khi Bên Bán nhận được đầy đủ các khoản thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận sau khi đã nộp hồ sơ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- j. Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- k. Hỗ trợ ký kết các văn bản có liên quan trong phạm vi quyền hạn của mình để Bên Mua hoàn tất các thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- n. Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng ;
- o. Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp pháp luật quy định khác;
- p. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều

kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.

ĐIỀU 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua:

1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- b. Được sử dụng 02 chỗ để xe máy (có thu phí) trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư; Khu vực để xe cụ thể do Bên Bán sắp xếp và chỉ định phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt;
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ tiền mua căn hộ, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán, và các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế lớn hơn mức dao động $\pm 5\%$ (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;
- i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j. Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 5.2.m của Hợp đồng này.
- k. Trước khi Giấy Chứng nhận được cấp cho Bên Mua, trong trường hợp Bên Mua nếu là cá nhân qua đời, (những) người kế thừa quyền lợi của Bên Mua đã qua đời có thể kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đã qua đời tùy thuộc vào quy định của pháp luật áp dụng, với điều kiện là (những) người kế thừa đó đã nộp cho Bên Bán các tài liệu, chứng minh là Bên Mua đã qua đời cũng như tư cách pháp lý của (những) người kế thừa là những người thừa kế của Bên Mua đã qua đời và là người quản lý tài sản đối với tài sản của Bên Mua đã qua đời trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua qua đời;
- l. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng;

- m. 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.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ mà không phụ thuộc vào việc Bên Mua có sử dụng Căn hộ đó hay chưa, kể cả trách nhiệm thanh toán phí quản lý cho Bên Bán hoặc Ban Quản trị hoặc Đơn vị quản lý (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Thanh toán phí bảo hiểm cháy nổ đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung thông qua Ban quản trị đại diện thu.
- e. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư này;
- f. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- g. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- h. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- i. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- j. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- k. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- l. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Không tự ý sửa chữa, coi nới, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt ngoài Căn hộ... của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của Dự án; Không tự ý sửa chữa, coi nới, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc mặt trong của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc của Dự án, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý được Bên Bán ủy quyền.

Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt vi phạm này và Bên Mua phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của Bên Bán;

- n. Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan và tự chịu trách nhiệm về tính

chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5) và/hoặc thanh toán các chi phí thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí v.v... (nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn theo quy định tại điểm i khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Bên Mua cũng sẽ hợp tác với Bên Bán để đích thân tham dự hoặc tham dự thông qua người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tại các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cũng như sẽ hợp tác với Bên Bán trong việc cung cấp các chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết và ký thêm các tài liệu theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;

- o. Đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện cho Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- p. Bên Mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;
- q. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- r. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo qui định pháp luật

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

1. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
2. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
3. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước và/hoặc cho Bên Bán khi thực hiện bán, chuyển nhượng Căn hộ cho người khác.

ĐIỀU 8. Giao nhận căn hộ:

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

Việc bàn giao căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- a. Bên Bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng căn hộ theo Khoản 1 Điều 4 và căn hộ đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng, đáp ứng đủ các điều kiện chất lượng theo quy định tại Hợp đồng. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo Khoản 4 Điều 4 Hợp đồng phù hợp tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- b. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn, 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao

Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Hợp đồng này và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng, bao gồm cả các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên Bán;

- c. Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế dao động không quá $\pm 5\%$ (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng.

2. Thời gian chậm nhất Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua quy định tại Điều 2.

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 20 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ nếu Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm liên hệ Bên Bán để hoàn tất thủ tục ký biên bản bàn giao Căn hộ chính thức, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào để không ký biên bản bàn giao Căn hộ; việc không liên hệ Bên Bán để hoàn tất thủ tục và/hoặc từ chối ký nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại điểm e Điều 12 của Hợp đồng này. Thời điểm bàn giao Căn hộ được xác định theo thông báo của Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng trong khoảng thời gian kể từ ngày đủ điều kiện nhận bàn giao Căn hộ cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo thực tế.

5. Kể từ thời điểm bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có thực tế sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này, bao gồm trách nhiệm thanh toán các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng nếu Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền áp dụng Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng để xử lý.
6. Tại thời điểm bàn giao căn hộ được xác lập theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 nêu trên nhưng Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền áp dụng Điều 12 của Hợp đồng để xử lý.

ĐIỀU 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng các quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp

luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. 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; và tùy theo mức độ mà Bên Mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh do vi phạm này. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty chuyên nghiệp được thuê mượn sẽ nỗ lực giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Căn hộ và/hoặc những người cư ngụ và cho tài sản của họ trong Nhà ở trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán ngoại trừ trong trường hợp vi phạm gây ra bởi Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ;

5. Thời hạn bảo hành nhà ở trong vòng 60 tháng và được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi cố ý và/hoặc vô ý, sử dụng sai và/hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
 - f. Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 9 này, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn hộ, Nhà Chung cư và/hoặc các thiết bị khác được Ban Quản Trị ban hành theo quy định của pháp luật;

- g. Các trường hợp khác do hai Bên thỏa thuận.
7. Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.
 8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
 9. Trong thời hạn bảo hành, trường hợp Bên Bán có phát hiện các hư hỏng thuộc diện bảo hành, Bên Bán được quyền chủ động thực hiện việc bảo hành và Bên Mua có trách nhiệm hỗ trợ Bên Bán thực hiện quyền này. Nếu Bên Mua không hỗ trợ hoặc không đồng ý cho Bên Bán thực hiện quyền này trong thời hạn Bên Bán đã thông báo (thời hạn tối thiểu không ít hơn 05 ngày làm việc kể từ ngày thông báo), Bên Bán được miễn trừ hoàn toàn trách nhiệm đối với các hư hỏng này.
 10. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua không thống nhất được phương án sửa chữa các hư hỏng thuộc diện bảo hành trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ thời điểm Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về các hư hỏng, khuyết tật của Căn hộ, đồng thời theo đánh giá của Bên Bán, các hư hỏng, khuyết tật của Căn hộ là khó sửa chữa và/hoặc có thể ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Bên Mua, các Bên đồng ý thanh lý Hợp đồng này và Bên Mua được quyền lựa chọn một trong hai phương án sau:
 - a. Lựa chọn và ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ với căn hộ khác theo đề xuất của Bên Bán; hoặc
 - b. Bên Bán sẽ thu hồi lại Căn hộ và hoàn trả cho Bên Mua số tiền mà Bên Bán đã nhận (không bao gồm khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) cộng với tiền phạt tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán theo mức lãi suất 0,03%/ngày tính từ thời điểm Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về các hư hỏng, khuyết tật của Căn hộ bằng văn bản (có xác nhận của hai Bên về các hư hỏng, khuyết tật này) đến thời điểm Bên Bán thông báo thu hồi lại Căn hộ.

ĐIỀU 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ:

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua (trừ trường hợp Nhà nước có quy định khác).
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:
 - a. Căn hộ/Hợp đồng không đang trong tình trạng cầm cố, thế chấp tại tổ chức tín dụng, các tổ chức, cá nhân khác (trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba); và/hoặc Căn hộ/Hợp đồng không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước; và/hoặc Căn hộ/Hợp đồng không có tranh chấp với bên thứ ba;

- b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản tiền phạt do chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
 - d. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;
 - e. Bên Bán chưa nộp hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng..
 - f. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
4. Trong trường hợp nêu tại khoản 2 điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.
 5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng Mua bán Căn hộ.
 6. Bên Mua có toàn quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận.
 7. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thanh toán, thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.
 8. Trách nhiệm duy nhất của Bên Bán liên quan đến việc chuyển nhượng là tiến hành xác nhận Hợp Đồng Chuyển Nhượng khi Bên Bán đã được thỏa mãn là Bên Mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp Đồng này và pháp luật Việt Nam;
 9. Bất kể bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:
 - a. Bên Bán có lý do để nghi ngờ rằng bên thứ ba liên quan có thể không có đủ khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần số tiền phải trả tiếp cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có);
 - b. Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng;
 - c. Hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua đã được nộp đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
 - d. Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ một bên có quyền theo luật định yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng; và
 - e. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật.

ĐIỀU 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn hộ trong nhà chung cư:

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này;
Bên mua có quyền sở hữu sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
Trường hợp Bên Mua là người nước ngoài thì thời gian sở hữu Căn hộ của Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) các Căn Hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ thuộc Nhà chung cư mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt); và (iii) Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp (được đầu tư bởi Chủ đầu tư và do điện lực địa phương quản lý), hệ thống điện cao thế và hạ thế; và (iv) Phần diện tích khác trong nhà chung cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận là sở hữu riêng cho Bên Bán.
Để tránh nhầm lẫn, Phần sở hữu riêng của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán.
Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư được phép sử dụng một số tiện ích trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.
3. Phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: (i) phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; (ii) phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong khu nhà chung cư (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, cầu thang bộ, đường thoát hiểm, lồng xả hoặc thang chuyển rác, hầm rác, hộp kỹ thuật, nhà để xe, hệ thống cấp điện, nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa) và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư; (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; và (iv) 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, công viên, cây xanh, thảm cỏ trong khuôn viên Khu nhà chung cư và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt; (v) phần diện tích làm nơi đỗ xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh theo thiết kế đã được phê duyệt.
4. Quy định về Quyền sở hữu:
 - a. Đối với phần sở hữu riêng: Chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và mỹ quan chung của toàn bộ Dự án.
 - b. Đối với phần sở hữu chung: Các Chủ sở hữu chỉ có thể sử dụng chung mà không ai có thể chiếm hữu hay định đoạt. Phần sở hữu chung không được chia đều hay phân bổ theo số lượng nhân khẩu hay số mét vuông sở hữu của mỗi căn hộ. Việc công nhận quyền sở hữu chung trong Dự án không loại trừ trách nhiệm phải thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của toàn Dự án (phí quản lý hàng tháng cùng các khoản phí khác được quy định tại Hợp đồng).

5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- a. Mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư và phương thức thanh toán thực hiện theo thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
 - b. Sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
 - c. Trường hợp Ủy ban nhân dân Tỉnh/Thành phố mà Nhà chung cư trực thuộc có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.
 - d. Phí quản lý vận hành nhà chung cư được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây: (i) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư; (ii) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường; và (iii) các công việc khác có liên quan.

ĐIỀU 12. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng:

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Mua vi phạm Hợp đồng như sau:
 - a. Nếu quá 20 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi với lãi suất 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán kể từ ngày thứ 21 đến ngày thanh toán thực tế.
 - b. Trường hợp Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua về việc cung cấp hồ sơ cá nhân để xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nhà nước, mà Bên Mua vẫn chưa cung cấp đầy đủ theo yêu cầu của Bên Bán trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận văn bản thông báo, thì trong vòng 60 ngày kể từ ngày gửi thông báo lần đầu, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp Đồng bao gồm cả các khoản tiền phát sinh do chênh lệch diện tích, khoản phạt chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có), ... Bên Bán sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của Căn hộ cho Bên Mua ngay khi nhận được khoản thanh toán còn lại này từ Bên Mua; Bên Bán sẽ tính lãi phạt đối với số tiền phải thanh toán này trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo lãi suất tương tự điểm a khoản 1 Điều này.
 - c. Bên Mua có trách nhiệm nộp số tiền phạt lãi chậm thanh toán của một và/hoặc nhiều đợt tại thời điểm Bên Mua thanh toán của bất kỳ đợt nào hoặc tại thời điểm Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng hoặc tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ hoặc tại thời điểm bàn giao Giấy chứng nhận.
 - d. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 và điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này cộng dồn vượt quá 90 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
 - e. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc trường hợp nêu tại Điểm d Khoản này thì Hợp đồng đương nhiên bị thanh lý kể từ ngày hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp đồng hoặc thời điểm hết thời hạn ký Biên bản thanh lý Hợp đồng theo văn bản thông báo của Bên Bán cho Bên Mua nhưng Bên

Mua không đến ký Biên bản thanh lý Hợp đồng tùy theo thời điểm nào đến trước. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền lấy lại Căn hộ và bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ khoản Tiền Đặt Cọc, khoản phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 08% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ, khoản lãi chậm thanh toán theo điểm a Khoản 1 Điều 12, và tất cả các chi phí phát sinh để phục hồi Căn Hộ trở về tình trạng ban đầu tại thời điểm bàn giao (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường nếu có). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua được Bên Bán thực hiện trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày hai Bên chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp có từ 10% số Căn Hộ trở lên bị khách hàng trả lại cùng thời điểm, Bên Bán sẽ thực hiện việc hoàn trả tiền của Giá bán Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm của Bên Bán như sau:

- a. Kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 10 Điều 2 của Hợp đồng này và trong trường hợp Bên Mua đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm (nếu có):
- Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày thì sẽ bị tính lãi với lãi suất 0,03%/ngày tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán và trên thời gian chậm bàn giao kể từ ngày thứ 91 đến ngày bàn giao thực tế;
 - Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 ngày thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Theo đó, trường hợp lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (bao gồm cả khoản Tiền Đặt Cọc) cộng với tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng, cộng với một khoản tiền bằng với khoản Tiền Đặt Cọc và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 8% (tám phần trăm) Giá bán căn hộ và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có). Việc hoàn trả tiền cho Bên Mua được thực hiện theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 15 của Hợp đồng này.

Các quy định tại điểm (a) trên đây không được áp dụng nếu việc Bên Bán không giao Căn hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến là do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được dời lại đến thời điểm mà Sự Kiện Bất Khả Kháng đã chấm dứt hoặc thời điểm khác tùy vào thỏa thuận giữa các bên.

- b. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán theo Hợp đồng (bao gồm cả khoản Tiền Đặt Cọc, không bao gồm khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) và:
- Bị phạt bằng 08% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ cộng với một khoản tiền bằng với khoản Tiền Đặt Cọc và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có).
 - Bị phạt bằng 0,03%/ngày đối với số tiền Bên Bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại điểm này trong trường hợp chậm hoàn trả quá 30 (Ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Bên Mua không đến trụ sở của Bên Bán để làm thủ tục thanh lý theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán.

3. Bên Mua đảm bảo trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng này không làm ảnh hưởng cũng như gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ về tất cả các thiệt hại thực tế phát sinh:
- do bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này;
 - do bất kỳ hành vi vi phạm trách nhiệm và/hoặc vi phạm pháp luật nào của Bên Mua.

ĐIỀU 13. Cam kết của các Bên:

1. Bên Bán cam kết:

- Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;

2. Bên Mua cam kết:

- Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán;
 - Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật;
 - Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên; Bên Mua tự giải quyết với bên thứ ba về các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc ký kết Hợp đồng này.
 - Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 14. Sự kiện bất khả kháng:

- Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

- b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d. Các trường hợp khác do hai Bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
 3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo (bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp) cho Bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
 4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.
 5. Những rủi ro, thiệt hại xảy ra thuộc trường hợp bất khả kháng thì được thỏa thuận như sau:
 - Trước khi bàn giao Căn hộ thì thiệt hại về bất động sản do Bên Bán gánh chịu;
 - Sau khi bàn giao Căn hộ thì các thiệt hại về bất động sản do Bên Mua gánh chịu.

ĐIỀU 15. Chấm dứt hợp đồng:

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản.
 - b. Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c. Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - d. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 270 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 điều này được thực hiện như sau:
 - a. Chấm dứt Hợp đồng theo điểm a khoản 1 điều này: Hai Bên sẽ cùng thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản về các điều kiện và việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.
 - b. Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm b khoản 1 điều này: Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền lấy lại Căn hộ và bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 12.
 - c. Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm c khoản 1 điều này: Bên Mua phải

gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Bán trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại điểm a khoản 2 điều 12 Hợp đồng này. Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua sẽ do Ngân hàng bảo lãnh thay mặt Bên Bán thực hiện (thông tin chi tiết được quy định cụ thể trong chứng thư bảo lãnh của Ngân hàng đối với dự án).

- d. Chấm dứt Hợp đồng theo điểm d khoản 1 điều này: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại trước ít nhất 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này, các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.
 - e. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ khẩn trương dọn sạch Căn hộ và phục hồi Căn hộ theo tình trạng vào thời điểm bàn giao Căn hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường (nếu có)) không trễ hơn một (1) tháng kể từ ngày thanh lý Hợp đồng. Nếu Căn hộ không được phục hồi như vậy trong thời hạn trên, xem như Bên Mua đã từ bỏ quyền sở hữu và Bên Bán có toàn quyền định đoạt đối với mọi tài sản trong Căn hộ. Bên Mua phải có trách nhiệm trả cho Bên Bán tất cả các chi phí phát sinh để phục hồi Căn hộ trở về tình trạng ban đầu theo Biên bản bàn giao Căn hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường).
3. Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

ĐIỀU 16. Thông báo:

1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:
 - Đối với Bên Bán: Công ty ..., lầu ..., số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM.
 - Đối với Bên Mua (nếu Bên Mua có từ 02 người trở lên thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện theo đây để nhận thông báo): [QDBM] [HoTenBM] - theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua đã ghi nhận tại phần đầu của Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên thông qua thư, fax.
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 điều này và trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. Vào 05 ngày làm việc, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
4. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
5. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên theo Khoản 1 Điều này là người đại diện theo

ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.

ĐIỀU 17. Các thỏa thuận khác:

1. Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản trong Hợp đồng này thì hai Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác và được lập thành văn bản đính kèm theo Hợp đồng này,
2. 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;
3. 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 kể nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Khách Hàng chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế hợp pháp của Khách Hàng được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Khách Hàng theo Hợp Đồng này,
4. 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;
5. Trong Hợp đồng này, những dẫn chiếu đến quy định của pháp luật, nếu các quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì những dẫn chiếu tại Hợp đồng này được xem là dẫn chiếu đến các quy định pháp luật mới. Trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng thì Hợp đồng sẽ được xem xét tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác bằng văn bản;
6. Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp đồng này, các Bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 18. Giải quyết tranh chấp:

Trường hợp các 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 15 ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền tại thành phố Hồ Chí Minh giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. Hiệu lực của Hợp đồng:

2. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
3. Hợp đồng này có 19 điều, được lập thành 05 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
4. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ hoặc 01 (một) bản vẽ thiết kế bao gồm đủ 3 nội dung trên đã được phê duyệt, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai).

5. Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai Bên.

Trường hợp có sự mâu thuẫn về cùng một nội dung quy định tại Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng được phát hành cùng một thời điểm thì nội dung tại Hợp đồng sẽ được ưu tiên áp dụng, nếu Phụ lục Hợp đồng được phát hành sau thời điểm phát hành Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng mà có nội dung mâu thuẫn nhau và/hoặc mâu thuẫn với Hợp đồng thì Phụ lục hợp đồng phát hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

.....
Ông ...

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Đính kèm theo Hợp đồng số...

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

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

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
6. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của nhà chung cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh vũ trường; sửa 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.
7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.
8. 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.

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư (nếu có).

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị 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. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

6. Các quy định khác: do hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

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

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định 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

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm

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

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.