

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: []/HĐMB-PHUCHA

Giữa
BÊN BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN
PHÚC HÀ
Và

BÊN MUA
[TÊN BÊN MUA]

Căn hộ số : []

Tầng : []

Tòa nhà : []

Dự án: : []

Địa chỉ: : []

Năm []

MỤC LỤC

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.....	5
ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG.....	7
ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.....	8
ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH.....	11
ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	12
ĐIỀU 6 : QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	16
ĐIỀU 7: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.....	20
ĐIỀU 8: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	21
ĐIỀU 9: GIAO NHẬN CĂN HỘ.....	21
ĐIỀU 10: BẢO HÀNH CĂN HỘ.....	22
ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	24
ĐIỀU 12: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG TÒA NHÀ CHUNG CƯ.....	25
ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	27
ĐIỀU 14: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	29
ĐIỀU 15: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	30
ĐIỀU 16: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	31
ĐIỀU 17: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	31
ĐIỀU 18: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG.....	31
ĐIỀU 19: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG.....	32
PHỤ LỤC 01: SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, MẶT BẰNG CĂN HỘ VÀ TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN DỰ KIẾN.....	34
PHỤ LỤC 02: NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ.....	35
PHỤ LỤC 03 – TIỀN ĐỘ THANH TOÁN.....	41
PHỤ LỤC 03 - A: TIỀN ĐỘ XÂY DỰNG.....	42
PHỤ LỤC 04: MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ.....	43

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: [___]/HĐMB-PHUCHA

Căn cứ:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn kèm theo;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn kèm theo;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 do Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/11/2010 và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn kèm theo;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định sửa đổi Thông tư 10/2015/TT-BXD quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư 11/2015/TT-BXD 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 quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD;
- Quyết định số 563/QĐ-UBND ngày 04/04/2007 của UBND tỉnh Hà Tây về việc giao chính thức 1.818.410,4 m² tạm giao tại Quyết định số 697/QĐ-UB ngày 30/6/2004 của UBND Tỉnh và thu hồi bổ sung 57.665,9m² đất nông nghiệp thuộc địa bàn 2 xã An Khánh và An Thượng, huyện Hoài Đức giao Công ty cổ phần đầu tư phát triển và KCN Sông Đà;

- Quyết định số 738/QĐ-UBND ngày 01/04/2008 của UBND tỉnh Hà Tây về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu chung cư cao cấp, dịch vụ hỗn hợp- KĐT mới Nam An Khánh, xã An Khánh, Hoài Đức, tỉnh Hà Tây;
- Quyết định số 2796/QĐ-UBND ngày 17/06/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu đô thị Nam An Khánh và phân mở rộng – Khu B, tỷ lệ 1/500;
- Quyết định số..... ngày của Sở Xây dựng Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán, cho thuê mua
- Hợp đồng bảo lãnh số [] ngày [] ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư KD và Phát triển Hạ tầng KCN Phúc Hà và Ngân hàng [].
- Nhu cầu và khả năng của các Bên.
-

Hôm nay, ngày [] tháng [] năm [], tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ Tầng Khu Công Nghiệp Phúc Hà.

Chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ:

Tên : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN PHÚC HÀ**

Địa chỉ trụ sở : Số 9, ngõ 7, Trần Quốc Tuấn, Ngô Quyền, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc

Địa chỉ giao dịch : Tầng 3, Đơn nguyên 01, Tòa nhà T1 Dự án Thăng Long Victory, KĐT Nam An Khánh, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội.

Điện thoại : 02435569996 - 02435563077

Fax : 02435569718

Giấy CNĐKKD số : 2500265061

Tài khoản số : 100 609 0246

Ngân hàng giao dịch : Ngân hàng TMCP Sài Gòn Hà Nội (SHB) – CN Tây Nam Hà Nội.

Đại diện bởi Ông/Bà : []

Chức vụ : []

(Theo Giấy ủy quyền số [] ngày [] của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng KCN Phúc Hà).

(Sau đây xin gọi là "Bên Bán" hoặc "Bên A")

VÀ

II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ:

Họ và tên : []

CMND/Căn cước/

Hộ chiếu số : [] Cấp ngày: [] Nơi cấp: [].

Địa chỉ : []

Hộ khẩu thường trú : [].

Điện thoại : []

Tài khoản số : []

(Sau đây xin gọi là "Bên Mua" hoặc "Bên B")

Nay các Bên thỏa thuận và thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ (sau đây được gọi là "**Hợp đồng**") với các nội dung như sau:

ĐIỀU 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI.

1.1. Định nghĩa:

Các từ và cụm từ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

1.1.1) "**Dự án**" nghĩa là Dự án [].

1.1.2) "**Chủ đầu tư**" có nghĩa là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Phúc Hà.

1.1.3) "**Hồ sơ Dự án**" là tập hợp toàn bộ các văn bản, tài liệu, giấy tờ pháp lý và thông tin liên quan đến Dự án, bao gồm cả các văn bản, tài liệu, giấy tờ pháp lý, thông tin hiện có tại thời điểm ký Hợp đồng Mua bán này và các tài liệu, thông tin được cập nhật, chỉnh sửa, bổ sung và thay thế chúng tại từng thời điểm.

1.1.4) "**Tòa nhà**", "**Chung cư**" được hiểu là khối tòa nhà chung cư có Căn Hộ 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), tọa lạc tại địa chỉ và có tên thương mại được nêu trong Phụ lục số 01 kèm theo Hợp đồng này.

1.1.5) "**Căn hộ**" là Căn hộ tại Tòa nhà được mô tả tại Khoản 2.1, Điều 2 của Hợp đồng này.

1.1.6) "**Diện tích sàn xây dựng Căn hộ**" là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.

1.1.7) "**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 ngoài

nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ đã được phê duyệt.

- 1.1.8) **“Hợp đồng Mua bán Căn hộ”** hoặc **“Hợp đồng”** nghĩa là bản Hợp đồng mua bán Căn hộ này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
- 1.1.9) **“Phần sở hữu chung”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa nhà chung cư theo quy định của pháp luật về Nhà ở và được các Bên thoả thuận.
- 1.1.10) **“Dịch vụ quản lý và vận hành”** là các dịch vụ quản lý và vận hành cho Tòa nhà và Căn hộ.
- 1.1.11) **“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. .
- 1.1.12) **“Kinh phí bảo trì”** 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.
- 1.1.13) **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, như: thiên tai, chiến tranh, thay đổi chế độ, thay đổi chính sách pháp luật hoặc phải thực hiện theo một quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 1.1.14) **“Bàn giao Căn hộ”** là việc Bên Bán và/hoặc đại diện hợp pháp của Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
- 1.1.15) **“Biên bản bàn giao”** là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua và được soạn thảo theo mẫu do Bên Bán ban hành.
- 1.1.16) **“Bảo hành”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được quy định tại Khoản 5.3, Điều 5 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 thoả thuận trong Hợp đồng này.
- 1.1.17) **“Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ”** hoặc **“Giấy chứng nhận”** có nghĩa là một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (nếu có), quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất (nếu có) sẽ được cấp cho Bên Mua chứng nhận việc Bên Mua có quyền sở hữu Căn hộ và quyền sử dụng đất (nếu có) theo quy định của pháp luật.

- 1.1.18) **“Chủ Căn hộ”** hoặc **“Chủ sở hữu Căn hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Tòa nhà trên cơ sở Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan có thẩm quyền ban hành, hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Trong Hợp đồng, Chủ Căn hộ là Bên Mua, các Chủ Căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên Bán.
- 1.1.19) **“Nội Quy”** hoặc **“Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà”** là bản các quy tắc và quy định Bên Mua và tất cả người sử dụng Căn hộ phải tuân thủ và chấp hành liên quan đến việc sử dụng Căn hộ, các khu vực của Tòa nhà. Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà có nội dung như được quy định tại Phụ lục 02 kèm theo Hợp đồng này và có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư vào từng thời điểm.
- 1.1.20) **“Ban quản trị chung cư”** là những người đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban quản trị chung cư được thành lập bởi Hội nghị nhà chung cư theo quy định tại Luật nhà ở.
Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư phải là chủ sở hữu và đang sử dụng nhà chung cư đó; trường hợp người đang sử dụng căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không phải là chủ sở hữu nếu được chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác đó ủy quyền tham dự hội nghị nhà chung cư thì có thể được bầu làm thành viên Ban quản trị nhà chung cư. Đối với nhà chung cư có một chủ sở hữu thì thành viên Ban quản trị nhà chung cư là đại diện chủ sở hữu và người đang sử dụng nhà chung cư.
- 1.1.21) **“Ngày bàn giao dự kiến”** là ngày mà Bên Bán dự kiến đã thi công hoàn thành Tòa nhà và bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
- 1.1.22) **“Ngày bàn giao thực tế”** là ngày thực tế mà Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.

1.2. Diễn giải:

Mọi từ và cụm từ được định nghĩa trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này cũng sẽ được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự, tương đương trong các Phụ lục, và ngược lại, các từ, cụm từ được định nghĩa trong các Phụ lục cũng được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự, tương đương trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này.

ĐIỀU 2: ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG.

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ với các đặc điểm dưới đây:

2.1 Đặc điểm của Căn hộ:

Căn hộ số : [] Tầng : []

Tòa nhà : []

Thuộc Dự án: []

Địa điểm: []

2.2 Diện tích sử dụng Căn hộ dự kiến là: [] m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại điểm 1.1.7 khoản 1.1 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 này.

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại Khoản 2.2 Điều này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ bàn giao thực tế tăng hoặc giảm không quá 0,5% (Bằng chữ: Không phải năm phần trăm) so với diện tích ghi tại Khoản 2.2, Điều 2 của Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng Căn hộ bàn giao thực tế tăng hoặc giảm quá 0,5% (Bằng chữ: Không phải năm phần trăm) (Tối đa 5% (Bằng chữ: Năm phần trăm)) so với diện tích ghi tại Khoản 2.2, Điều 2 của Hợp đồng này thì đơn giá của phần diện tích chênh lệch sẽ bằng đơn giá ghi trong Hợp đồng.

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

2.3 Diện tích Sàn xây dựng là: [] m², diện tích này được tính theo quy định tại Điểm 1.1.6, Khoản 1.1, Điều 1 của Hợp đồng này.

2.4 Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ: Được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

2.5. Các đặc điểm khác của Căn hộ: Được mô tả tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN.

3.1 Giá bán Căn hộ:

3.1.1) **Đơn giá bán:** [] VND/m²

(Bằng chữ: [] Việt Nam đồng./)

Đơn giá bán trên là đơn giá bán tính theo diện tích thông thủy và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT).

3.1.2) **Giá bán căn hộ:** Được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² diện tích sử dụng căn hộ nhân (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ được nêu tại Khoản 2.2, Điều 2 và bằng: [] VND.

(Bằng chữ: [] Việt Nam đồng./)

3.1.3) **Giá bán Căn hộ tại điểm 3.1.2 Khoản này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm các khoản sau:**

- a) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà bằng 2% giá bán căn hộ theo quy định của Pháp luật. Bằng: [] VND *(Bằng chữ: [] Việt Nam đồng./)*. Khoản kinh phí này sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo các quy định được Hai bên thống nhất tại điểm 3.3.3, khoản 3.3, Điều 3 của Hợp đồng này.
- b) Thuế giá trị gia tăng (VAT) được xác định theo quy định của pháp luật hiện hành tại các thời điểm phát sinh nộp tiền của Bên Mua. Bằng: [] VND *(Bằng chữ: [] Việt Nam đồng./)*.
- c) 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.
- d) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ 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.
- e) Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này.
- f) Các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật như chi phí trông giữ xe.

3.1.4) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán:

Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán số tiền phải thanh toán theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và các khoản tiền phải thanh toán khác (nếu có) theo các phương

thức sau:

- 3.2.1) Nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:
- a) Chủ tài khoản: **Công ty CP Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng KCN Phúc Hà.**
 - b) Số tài khoản:
 - c) Ngân hàng:
 - d) Nội dung nộp tiền: Nộp tiền Đợt mua Căn hộ số Tòa nhà – .
- 3.2.2) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp đồng này.
- 3.2.3) Toàn bộ các khoản tiền phải thanh toán nêu trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và các khoản tiền khác (nếu có) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam Đồng (VND).
- 3.2.4) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3 Tiến độ và thời hạn thanh toán:

- 3.3.1) Tiến độ thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ như nêu tại PHỤ LỤC 03 – kèm theo Hợp đồng này.
- 3.3.2) 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 quy định tại khoản 2.2 Điều 2 Hợp đồng này sẽ được thực hiện vào ngày bàn giao thực tế Căn Hộ.
- 3.3.3) Tại ngày nhận bàn giao Căn hộ chính thức, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư được tính bằng 2% giá bán Căn hộ (đảm bảo thanh toán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ). Hai Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư 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, kể từ ngày có quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư) để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật.

- 3.3.4) Khi Bên Bán hoàn tất các thủ tục pháp lý và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua, trước khi nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, Bên Mua phải xuất trình đầy đủ chứng từ thanh toán 100% tổng giá trị Hợp đồng và các loại thuế và phí liên quan.
- 3.3.5) Trước các Đợt thanh toán theo thỏa thuận tại điểm 3.3.1 và điểm 3.3.3 khoản 3.3 này, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản hoặc thông qua các hình thức khác như được quy định tại Điều 7 Hợp đồng này (trao đổi trực tiếp, điện thoại, fax, email, chuyển phát bưu điện...) cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo.

ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

- 4.1 Bên Bán cam kết sử dụng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà các Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.
- 4.2 Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo tiến độ quy định tại Phụ lục số 03 - A Hợp đồng này.
- 4.3 Trong trường hợp Bên Bán thay đổi tiến độ xây dựng nhà ở thì Bên Bán phải thông báo bằng văn bản tới Bên Mua, đồng thời, niêm yết về việc thay đổi tiến độ xây dựng tại trụ sở của mình. Trong quá trình xây dựng nhằm đảm bảo chất lượng công trình ở mức độ cao nhất, tiến độ hoàn thành dự kiến quy định tại Phụ lục số 03 - A Hợp đồng này có thể nhanh hoặc chậm nhưng không vượt quá 90 ngày so với ngày bàn giao căn hộ dự kiến tùy thuộc vào điều kiện khách quan, chủ quan khi thi công công trình.
- 4.4 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.
- 4.5 Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bao gồm: Hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải; hệ thống Phòng cháy chữa cháy, thông gió, điều hòa không khí; hệ thống thang máy, hệ thống camera, hệ thống thông tin liên lạc, và các công trình hạ tầng xã hội bao gồm:¹ bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó.
- 4.6 Trường hợp Bên Mua muốn hoàn thiện Căn Hộ, Bên Mua cam kết:

¹ Điền theo nội dung dự án đã được phê duyệt khi ký kết hợp đồng

- a) Thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn theo tiến độ của Hợp đồng này;
- b) Gửi đơn yêu cầu và cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất Căn hộ (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) cho Bên Bán và phải đảm bảo không làm thay đổi kết cấu và các tiêu chuẩn kỹ thuật đã được phê duyệt của Căn hộ, Bên Bán xem xét trả lời trong 15 ngày kể từ ngày nhận được đơn yêu cầu và hồ sơ của Bên Mua và Bên Mua chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản. Nếu từ chối, Bên Bán sẽ nêu rõ lý do để Bên Mua có cơ sở hoàn thiện.
- c) Để tránh gây ảnh hưởng không tốt đến Tòa Nhà và các căn hộ khác, Bên Mua phải tiến hành các công việc để hoàn thiện toàn bộ nội thất của Căn Hộ trong vòng 60 ngày kể từ ngày nhận bàn giao từ Bên Bán (căn cứ Biên bản bàn giao). Việc hoàn thiện Căn Hộ của Bên Mua phải đảm bảo không làm thay đổi kết cấu và các tiêu chuẩn kỹ thuật đã được phê duyệt của Căn Hộ.

ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.

5.1 Bên Bán có các quyền sau:

- 5.1.1) Cử nhân viên có thẩm quyền theo dõi và giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình các Bên thực hiện Hợp đồng này.
- 5.1.2) Được hưởng khoản tiền bán Căn hộ và tất cả các quyền và lợi ích khác của mình theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà.
- 5.1.3) Yêu cầu Bên Mua trả đủ tiền mua Căn hộ theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và các khoản phải thanh toán khác nêu trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này.
- 5.1.4) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ đến hạn của mình theo quy định tại Hợp đồng này.
- 5.1.5) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ đúng thời hạn ghi trong thông báo bàn giao Căn hộ trong trường hợp Căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao.
- 5.1.6) Yêu cầu Bên Mua nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm 3.3.3 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này.
- 5.1.7) Xử lý các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán và các vi phạm Hợp đồng khác của Bên Mua theo các quy định tại Điều 13 của Hợp đồng này.
- 5.1.8) Từ chối các yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và các yêu cầu không phù hợp quy định của pháp luật.
- 5.1.9) Được bồi thường thiệt hại nếu Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ đã thỏa thuận.
- 5.1.10) Trước khi Ban Quản trị Nhà chung cư thành lập, Bên Bán, là đơn vị quản lý vận

hành tạm thời Nhà chung cư, có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng Căn hộ của họ) không đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng sau khi đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai cho Bên Mua (hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên Mua và những người sử dụng Căn hộ của họ) trước ít nhất 03 ngày làm việc; hoặc trường hợp hư hỏng phần sở hữu riêng ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà Bên Mua không thực hiện sửa chữa sau khi Bên Bán đã yêu cầu bằng văn bản trước 05 ngày làm việc.

- 5.1.11) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua.
- 5.1.12) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập.
- 5.1.13) Được treo biển tên của Tòa nhà tại phần sở hữu chung, tầng thượng, mặt ngoài Tòa nhà với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích phần sở hữu chung trong Tòa nhà.
- 5.1.14) Bên Mua tự chịu 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.
- 5.1.15) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- 5.1.16) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có).
- 5.1.17) Được hưởng các quyền khác theo quy định trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và theo quy định của pháp luật.

5.2 Bên Bán có những nghĩa vụ sau:

- 5.2.1) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này.
- 5.2.2) Thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ:
- a) Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán 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. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua. Văn bản thông báo của Bên Bán sẽ ghi rõ thời gian, địa điểm Bên Mua phải nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan cho Bên Bán.
- Trong thời hạn từ 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo mà Bên Mua không nộp đúng và đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán thì trường hợp này sẽ được hiểu là Bên Mua sẽ tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, hai bên đồng ý thực hiện các thỏa thuận sau:
- Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua để Bên mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận; và
 - Bên Mua cam kết sẽ hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính theo quy định của Hợp đồng cho Bên Bán cùng thời điểm khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua.
- b) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ nêu tại điểm 5.2.2 này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 5.2.3) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch tổng thể đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- 5.2.4) Thiết kế Căn hộ và thiết kế công trình tuân theo các quy định về pháp luật xây dựng Thiết kế Căn hộ và quy hoạch tổng thể sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 5.2.5) Kiểm tra, giám sát việc xây dựng Căn hộ để đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật theo đúng thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- 5.2.6) Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Bên Mua. Thực hiện bảo hành đối với Căn hộ và Tòa nhà theo quy định trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và theo quy định của pháp luật.

- 5.2.7) Chuyển giao Căn hộ cho Bên Mua đúng thời hạn, kèm theo bản vẽ thiết kế tầng nhà có Căn hộ, bản vẽ thiết kế căn hộ, bản vẽ thiết kế tòa nhà có Căn hộ và thiết kế kỹ thuật liên quan đến Căn hộ.
- 5.2.8) 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 và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ.
- 5.2.9) 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.
- 5.2.10) 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.
- 5.2.11) Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao cam kết bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp đồng mua bán (Bên Bán sẽ lựa chọn Ngân hàng thương mại có tên trong danh sách Ngân hàng thương mại có đủ năng lực được Ngân hàng nhà nước công bố).
- 5.2.12) 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 5.2.13) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế công trình.
- 5.2.14) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật.
- 5.2.15) Nộp Kinh phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng, tự chịu trách nhiệm quản lý sử dụng trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị và bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý sử dụng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 5.2.16) Bàn giao căn hộ và bản vẽ mặt bằng tầng nhà có Căn hộ và thiết kế kỹ thuật có liên quan đến Căn hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này.
- 5.2.17) 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 và các nhà cung cấp dịch vụ công cộng

khác.

- 5.2.18) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua.
- 5.2.19) Bảo mật tất cả các thông tin có liên quan tới hoạt động mua bán Nhà chung cư của bên Mua, trừ trường hợp có sự yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

ĐIỀU 6 : QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.

6.1 Bên Mua có những quyền sau:

- 6.1.1) Được nhận Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá bán Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật. Được sử dụng và sở hữu Căn hộ cũng như được sử dụng chung phần sở hữu chung trong nhà chung cư cùng với chủ sở hữu hoặc người sử dụng khác theo đúng các quy định của Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà.
- 6.1.2) Bên Mua được quyền chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng Mua bán Căn hộ (sau đây gọi tắt là “chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ”) cho bất kỳ tổ chức, cá nhân nào theo quy định tại Điều 11 Hợp đồng này.
- 6.1.3) Trong trường hợp Bên Mua đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ, thì Bên Mua có quyền tự do chuyển nhượng quyền sở hữu Căn hộ của mình cho Bên thứ ba theo quy định của pháp luật và Bên Mua phải thông báo bằng văn bản về việc chuyển nhượng này cho Ban quản trị chung cư và Chủ đầu tư.
- 6.1.4) 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.
- 6.1.5) Được hưởng tất cả các quyền và lợi ích khác của mình theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và bản Nội Quy của Tòa nhà.
- 6.1.6) Được nhận Căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và hồ sơ pháp lý của Căn hộ.
- 6.1.7) Được yêu cầu Bên Bán làm thủ tục nộp hồ sơ cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo thời hạn quy định của pháp luật.
- 6.1.8) 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.
- 6.1.9) 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 Hợp đồng này hoặc trong trường hợp

diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% 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.

Trong trường hợp nếu diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này mà Bên Mua vẫn đồng ý mua thì giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích sử dụng căn hộ thực tế. Mức giá trị tăng hoặc giảm sẽ được xác định bằng cách lấy tỷ lệ chênh lệch nhân với (x) đơn giá bán Căn hộ.

6.1.10) Được sử dụng[tùy thỏa thuận của các Bên] chỗ để xe ô tô/xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư theo quy định của Ban quản trị chung cư và theo quy định pháp luật.

Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu Căn hộ tại tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư, tuân thủ nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng, theo mức giá do Chủ đầu tư quyết định trên cơ sở không trái với quy định của pháp luật.

6.1.11) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư, tiến độ xây dựng của dự án, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

6.1.12) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận của Hợp đồng này

6.1.13) 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.

6.1.14) 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.

6.1.15) Yêu cầu Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng này

6.1.16) Yêu cầu Bên Bán 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

6.1.17) Được hưởng các quyền khác theo quy định trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và theo quy định của pháp luật.

6.2 Bên Mua sẽ có các nghĩa vụ sau:

6.2.1) Nghĩa vụ thanh toán:

a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tiền mua Căn hộ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này. Các Bên qua đây đồng ý

rằng trong trường hợp Bên Mua có vi phạm về thời hạn thanh toán, Bên Bán có quyền lựa chọn hướng giải quyết theo quy định tại Điều 13 của Hợp đồng này.

- b) Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, với tư cách là Chủ Căn hộ thì Bên Mua phải thanh toán cho Ban quản trị chung cư và/hoặc Chủ đầu tư và các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí: phí quản lý, tiền điện, nước và chi phí sinh hoạt khác (nếu có) trên cơ sở mức tiêu thụ thực tế hàng tháng của mình, các khoản tiền hay đóng góp nào khác (nếu có) đầy đủ và đúng hạn theo quy định của bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và theo quy định của pháp luật.

6.2.2) Bên Mua phải hợp tác, cung cấp các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật như:

- a) Hoàn tất thủ tục mua bán Căn hộ thông qua sàn giao dịch bất động sản và hoàn tất ký kết Hợp đồng Mua bán Căn hộ;
- b) Thực hiện và hoàn tất các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam cho việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Phối hợp cung cấp đầy đủ các hồ sơ tài liệu và ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ theo thông báo của Chủ Đầu tư.
- c) Các giấy tờ cần thiết khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật.

6.2.3) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ với tư cách là Chủ sở hữu Căn hộ, Bên Mua sẽ:

- a) Tự mình hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ (trừ các trường hợp thuộc phạm vi trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Nhà Ở của Bên Bán) và tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà.
- b) Chịu mọi rủi ro liên quan đến việc quản lý, sử dụng hoặc bất kỳ phát sinh nào liên quan đến Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- c) Tự chịu trách nhiệm cho việc mua và duy trì bảo hiểm cần thiết về rủi ro, thiệt hại cho Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự cần thiết.
- d) Thanh toán các khoản phí dịch vụ như: Điện, nước, truyền hình cáp, thông tin liên lạc,... và các khoản thuế, phí phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- e) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua.

6.2.4) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán về việc cung cấp hồ sơ, tài liệu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì:

- a) Bên Bán không phải thực hiện thủ tục xin Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho Bên Mua nữa và Bên Mua đồng ý tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở

- hữu căn hộ. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật; và
- b) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ 100 % giá trị Căn hộ của đợt thanh toán lần cuối quy định tại mục PHỤ LỤC 03 – TIẾN ĐỘ THANH TOÁN kèm theo Hợp đồng này trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn Bên Mua có nghĩa vụ cung cấp hồ sơ, tài liệu thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo thông báo của Bên Bán quy định tại điểm 6.2.4 này mà Bên Mua không cung cấp để làm thủ tục thanh lý Hợp đồng này.
- 6.2.5) Trách nhiệm nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ
- a) Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo yêu cầu nhận bàn giao của Bên Bán khi Bên Bán đã hoàn thành thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên Mua.
- b) Sau thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo yêu cầu nhận bàn giao của Bên Bán mà Bên Mua không nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ thì Bên Mua có trách nhiệm toán cho Bên Bán toàn bộ 100 % giá trị Căn hộ của đợt thanh toán lần cuối quy định tại PHỤ LỤC 03 – TIẾN ĐỘ THANH TOÁN kèm theo Hợp đồng này trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo Thông báo quy định tại mục 6.2.5.a điểm điểm 6.2.5 này để làm thủ tục thanh lý Hợp đồng này.
- 6.2.6) Bên mua có trách nhiệm ngay lập tức nộp các khoản thuế, lệ phí, phí... liên quan đến Căn Hộ theo thông báo của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng các nghĩa vụ của mình về các khoản thuế, phí, lệ phí..... phát sinh liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo đúng thời hạn do cơ quan nhà nước, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền quy định thì:
- a) Bên Bán không phải tiếp tục thực hiện thủ tục xin Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho Bên Mua nữa và Bên Mua đồng ý tự nguyện tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ trong thời hạn là 30 ngày, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật; và
- b) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ 100 % giá trị Căn hộ của đợt thanh toán lần cuối quy định tại PHỤ LỤC 03 – TIẾN ĐỘ THANH TOÁN kèm theo Hợp đồng này trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày hết thời hạn quy định tại điểm 6.2.6 này. Đồng thời các bên sẽ làm thanh lý Hợp đồng này.
- 6.2.7) Thực hiện đúng các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ

Xây dựng ban hành và bản Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm Hợp Đồng này..

- 6.2.8) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý, vận hành Tòa nhà.
- 6.2.9) 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.
- 6.2.10) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của Luật Nhà Ở.
- 6.2.11) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các Công trình tiện ích chung theo đúng quy định tại Hợp đồng và Nội Quy, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các Công trình tiện ích chung. Các quyền và nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng và các Phụ lục kèm theo.

ĐIỀU 7: THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH.

- 7.1 Mọi thông báo yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp đồng này phải được lập bằng văn bản và gửi đến địa chỉ của các Bên như sau:

Cho Bên Bán:

Công ty: CP Đầu tư Kinh Doanh Và Phát triển Hạ tầng KCN Phúc Hà.
Trụ sở: Tầng 3, Đơn nguyên 01, Tòa nhà T1 Dự án Thăng Long Victory, KĐT Nam An Khánh, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội.
Điện thoại: (024)35 569 996 - (024)35 563 077.
Fax: (024)35 569 718.
Gmail : *Phucha247@gmail.com*
Người nhận: Phòng Đầu tư Kinh Doanh Công ty Phúc Hà.
(Ngoài bì thư ghi rõ nội dung là liên quan đến Hợp đồng Mua bán Căn hộ)

Cho Bên Mua:

Tên :
Địa chỉ :
Điện thoại :
Email :
Người nhận :

- 7.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... mà một Bên gửi theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này được xem là được Bên kia nhận được: **(i)** vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc **(ii)** vào ngày

người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc (iii) vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh. Trong các trường hợp này, nếu ngày liên quan là Chủ nhật hoặc ngày nghỉ của Việt Nam, thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được xem là được Bên kia nhận được vào ngày tiếp theo.

- 7.3** Trong trường hợp bất kỳ Bên Bán hay Bên Mua có sự thay đổi địa chỉ nhận thông báo như quy định tại Điều 7.1 nêu trên đây thì Bên có sự thay đổi phải ngay lập tức thông báo cho Bên kia biết rõ việc thay đổi đó, nếu không thông báo thì việc Bên có sự thay đổi không nhận được thư từ, thông báo theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ sẽ không làm phát sinh nghĩa vụ hay trách nhiệm đối với Bên kia.

ĐIỀU 8: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.

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

ĐIỀU 9: GIAO NHẬN CĂN HỘ.

- 9.1** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua: Dự kiến vào tháng [___] năm [___]. 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 (chín mươi) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến; Các Bên công nhận và đồng ý rằng Bên Bán không phải chịu bất kỳ khoản phạt nào nếu Ngày bàn giao thực tế nằm trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày trước hoặc sau Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ trong trường hợp chậm bàn giao trong vòng [___] ngày, kể từ ngày bàn giao dự kiến .
- 9.2** Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
- 9.2.1)** Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê 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. Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng

- 9.2.2) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ ghi trong Dự án đã được phê duyệt, bao gồm: Hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải; hệ thống Phòng cháy chữa cháy, thông gió, điều hòa không khí; hệ thống thang máy, hệ thống camera, hệ thống thông tin liên lạc, và các công trình hạ tầng xã hội bao gồm:² bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn hộ đó.
- 9.2.3) Bên Mua đã đóng đủ tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp Kinh phí bảo trì.
- 9.3** Trước ngày bàn giao Căn hộ 15 (mười lăm) ngày làm việc, Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
- 9.4** vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua 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 trong trường hợp Căn hộ đủ điều kiện bàn giao.
- 9.5** Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trừ trường hợp quy định tại Điều 6.1.9 Hợp đồng được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13 của hợp đồng này.
- 9.6** Kể từ thời điểm hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này (trừ các trường hợp thuộc phạm vi trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Nhà Ở của Bên Bán).

ĐIỀU 10: BẢO HÀNH CĂN HỘ.

- 10.1** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở và các quy định hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng

² Điền theo nội dung dự án đã được phê duyệt khi ký kết hợp đồng

thời điểm, thời hạn bảo hành cụ thể quy định tại khoản 10.6 dưới đây.

10.2 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 các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

10.3 Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm:

- a) 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.
- b) Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị 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.

10.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 12 (mười hai) 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 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.

10.5 Thời hạn bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng với lỗi/hư hỏng về kết cấu Căn hộ theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với các lỗi hư/hỏng về vật liệu và thiết bị của Căn hộ theo Phụ lục 02 của Hợp đồng này sẽ được bảo hành theo quy định của Nhà sản xuất.

10.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường.
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra.
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng.
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6 Điều này.
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 10.3

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.

- 10.7** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần Sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

ĐIỀU 11: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.

- 11.1** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải gửi thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 11.2** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho Bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng
- Để làm rõ, các Bên thống nhất rằng: nếu Bên Bán đã nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì trong mọi trường hợp Bên Mua không được quyền chuyển nhượng hợp đồng này cho tổ chức/cá nhân khác.
- 11.3** Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng được thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba.
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng.
 - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
- 11.4** Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 11.2 và 11.3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải kế thừa thực hiện các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo

thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

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

12.1 Phần sở hữu riêng, sở hữu chung của các Bên được quy định như sau:

- a) **Sở hữu riêng của Bên Mua:** 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 bao gồm: (i) phần diện tích bên trong Căn hộ bao gồm cả các diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; (ii) phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và (iii) hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hay phần sở hữu riêng của Căn hộ đó, và có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại Điều 12.1.b dưới đây.
- b) **Sở hữu chung sử dụng chung:** Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
- (i) Phần diện tích còn lại của nhà chung ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Hợp đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư; và:
 - (ii) 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, 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, 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,
 - (iv) Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt; và:
 - (v) Khu vực sử dụng làm bãi đỗ xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe

động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh tại tầng hầm và diện tích đường giao thông phục vụ khu vực đỗ xe nêu trên sử dụng chung cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư được bố trí theo thiết kế được phê duyệt;

- c) **Sở hữu riêng của Chủ đầu tư:** Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Chủ đầu tư: **(i)** Phần diện tích thuộc sở hữu của Bên Bán mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán, khu thương mại - dịch vụ và sẽ được Bên Bán quy định cụ thể khi Dự án hoàn thành và đi vào hoạt động theo thiết kế được phê duyệt; phần diện tích để xe ô tô tại Tòa Nhà, tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ Đầu Tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh theo thiết kế đã được phê duyệt), trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác; **(ii)** và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích sở hữu riêng của Bên Bán.
- d) **Sử dụng chung:** Các cư dân trong Tòa nhà được sử dụng chung các Công trình tiện ích sử dụng chung theo quy định của pháp luật Nhà ở và được các Bên thỏa thuận.

12.2 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Tòa nhà như sau:

Điều 1. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là: *đồng/m²/ tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng VAT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và trên cơ sở phù hợp với quy định của pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán theo từng tháng (kỳ thanh toán) và trong vòng 10 (mười) ngày làm việc đầu tiên của mỗi kỳ thanh toán. Lần thanh toán đầu tiên sẽ theo thông báo của Bên bán sau khi Bên mua nhận bàn giao Căn hộ.*

- a) Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư bao gồm các công việc sau đây:
- 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;
 - 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;
 - Các công việc khác có liên quan.

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.

- b) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng căn cứ theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

ĐIỀU 13: TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.

13.1 Trách nhiệm của Bên Mua do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ Nghĩa vụ thanh toán theo quy định trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản về vi phạm của Bên Mua, đồng thời Bên Bán sẽ áp dụng chế tài như sau:

- 13.1.1) Kể từ ngày thứ 11 trở đi, tính từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.3, Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày của tổng số tiền đến hạn thanh toán tính cho thời hạn từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đến hạn đó.
- 13.1.2) Nếu quá 60 (Bằng chữ: Sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không thanh toán đủ số tiền phải trả cùng với khoản tiền lãi quá hạn như đã quy định tại điểm 13.1.1 khoản 13.1 trên đây, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 17 của Hợp đồng này. Và:
- a) Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán đến 8% Giá Trị Căn Hộ (chưa có thuế VAT). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán do việc vi phạm và chấm dứt Hợp Đồng gây ra.
- b) Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả tiền mua bán Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua có quyền nhận lại số tiền mua bán Căn Hộ trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bên Bán chấm dứt hợp đồng hoặc 15 ngày sau khi ký kết hợp đồng với bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền phạt vi phạm nêu trên, (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán, (iii) các khoản tiền thuế mà Bên Bán đã nộp nhưng không được hoàn lại. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm (ii) nêu trên,

tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 20% Giá trị Căn Hộ (không có thuế).

- 13.1.3) Các biện pháp, chế tài quy định tại Khoản 13.1 của Điều này sẽ không được áp dụng nếu Bên Mua gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ Nghĩa vụ thanh toán theo quy định trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này. Trong trường hợp này, Bên Mua có thể trì hoãn việc thanh toán thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng mà không bị coi là vi phạm. Ngay sau khi kết thúc Sự kiện bất khả kháng, Bên Mua có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng Mua bán Căn hộ này, nếu Bên Mua vi phạm thì Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản về vi phạm của Bên Mua, đồng thời Bên Mua sẽ phải chịu các chế tài theo quy định tại Khoản 13.1 của Điều này.

13.2 Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn hộ.

- 13.2.1) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm thanh toán theo quy định trong Hợp đồng nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 9 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05%/ngày của khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng.

- 13.2.2) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới và Bên Bán phải chịu lãi phạt cho Bên Mua theo quy định tại điểm 13.2.1 khoản này; hoặc (ii) đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 17 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp (ii) này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Bán phải bồi thường các thiệt hại theo quy định pháp luật cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp Đồng gây ra. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 20% Giá trị Căn Hộ (không có thuế).

- 13.2.3) Các biện pháp, chế tài quy định tại Khoản 13.2 của Điều này sẽ không được áp

dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể bàn giao Căn hộ theo đúng ngày dự kiến hoặc bên Bán đã thông báo cho bên Mua về việc chậm bàn giao và không nhận được phản hồi từ bên Mua. Trong trường hợp này Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Căn hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự kiện bất khả kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

13.3 Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn hộ trái phép, vi phạm Nội quy tòa nhà gây ảnh hưởng đến các Căn hộ khác hoặc phần sở hữu chung của nhà chung cư, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành và có thể yêu cầu đơn vị quản lý vận hành tạm thời cắt điện, nước sinh hoạt theo quy định tại Điều 5.1.10 của Hợp đồng cho đến khi nào vi phạm của Bên Mua được khắc phục. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc Căn hộ mà Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.

13.4 Ngoài các quy định từ khoản 13.1 đến 13.2 Điều này, Các Bên thống nhất rằng trường hợp Một Bên vi phạm (các) quy định tại Hợp đồng này dẫn đến việc Bên còn lại đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên vi phạm có nghĩa vụ thanh toán cho Bên bị vi phạm khoản tiền phạt tương đương 8% (tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế). Việc thanh toán phải được Bên vi phạm thực hiện trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu thanh toán của Bên bị vi phạm.

ĐIỀU 14: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.

14.1 Bên Bán cam kết:

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

14.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua bán.
- b) Đã được Bên Bán cung cấp các tài liệu, 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 tài liệu và thông tin đó.

- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên.
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

14.3 Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

14.4 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 và nguyện vọng của Hai Bên.

14.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

ĐIỀU 15: SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG.

15.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:

- a) Do chiến tranh, 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.

15.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

15.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 15.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

15.4 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 Khoản 16.4, Điều 16 của Hợp đồng này.

ĐIỀU 16: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.

Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- 16.1** 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.
- 16.2** Bên Mua chậm thanh toán hoặc không thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- 16.3** Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm 13.2.2, khoản 13.2, điều 13 của Hợp đồng này.
- 16.4** 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 60 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.

ĐIỀU 17: LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.

- 17.1.** Hợp đồng này được diễn giải, giải thích và điều chỉnh bởi và theo luật pháp Việt Nam.
- 17.2.** Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp đồng này, các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không được giải quyết thông qua thương lượng và hòa giải thì mỗi Bên có thể đưa tranh chấp đó ra Tòa án có thẩm quyền để giải quyết.

ĐIỀU 18: CÁC ĐIỀU KHOẢN CHUNG.

- 18.1** Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và tất cả Phụ lục nêu dưới đây cấu thành toàn bộ thỏa thuận duy nhất giữa các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa các Bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng Mua bán Căn hộ này.
- 18.2** Các Phụ lục của Hợp đồng Mua bán Căn hộ sẽ gồm:
 - Phụ lục 01 : Sơ đồ, vị trí mặt bằng Căn hộ và trang thiết bị hoàn thiện dự kiến;
 - Phụ lục 02 : Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - Phụ lục 03 : Tiến độ thanh toán;
 - Phụ lục 03 -A : Tiến độ xây dựng;

Phụ lục 04 : Mẫu Biên bản bàn giao Căn hộ.

- 18.3** Các Bên qua đây đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua chết, giải thể, phá sản, chấm dứt hoạt động thì (những) người thừa kế, kế thừa của Bên Mua sẽ thay thế và trở thành Bên mua trong Hợp đồng Mua bán Căn Hộ và kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này và theo quy định của pháp luật.
- 18.4** Các Bên sẽ tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Hợp đồng Mua bán Căn hộ này. Mọi vi phạm Hợp đồng Mua bán Căn hộ này sẽ khiến Bên vi phạm phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo quy định của pháp luật Việt Nam. Để tránh tranh cãi, trừ khi được quy định cụ thể khác đi trong Hợp đồng Mua bán Căn hộ này, các quyền của mỗi Bên đối với Bên kia theo Hợp đồng Mua bán Căn hộ này là song song thực hiện và không làm mất, triệt tiêu hoặc thay đổi hoặc khước từ lẫn nhau.
- 18.5** Mọi sửa đổi, bổ sung và các Phụ lục đính kèm của Hợp đồng Mua bán Căn hộ này chỉ có hiệu lực thi hành nếu được lập bằng văn bản và được các Bên thống nhất và ký xác nhận.
- 18.6** Không có Điều, Khoản nào của Hợp đồng Mua bán Căn hộ này được xem là bị khước từ trừ khi việc khước từ đó được lập bằng văn bản và được các Bên thống nhất và ký xác nhận.

ĐIỀU 19: HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

- 19.1** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày [___] tháng [___] năm [___].
- 19.2** Hợp đồng Mua bán Căn hộ này bao gồm 19 Điều, [___] trang, được lập thành 04 (bốn) bản gốc Tiếng Việt, có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc tiếng Việt và Bên Bán sẽ giữ 03 (ba) bản gốc tiếng Việt.
- 19.3** Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt, 01 (một) bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các phụ lục do hai bên thỏa thuận (Phụ lục 01, Phụ lục 02, Phụ lục 03, Phụ lục 03-A, Phụ lục 04).
- 19.4** 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 cả hai Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của
doanh nghiệp bán nhà)

PHỤ LỤC 01
SƠ ĐỒ VỊ TRÍ, MẶT BẰNG CĂN HỘ VÀ
TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN DỰ KIẾN

(Phụ lục này là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng số [___] ký ngày [___])

1 Đặc điểm Tòa Nhà có Căn hộ:

Tên thương mại của Tòa Nhà :	[___]
Địa chỉ của Tòa Nhà :	<i>lô đất HH1 – KĐT mới Nam An Khánh – xã An Khánh – huyện Hoài Đức - TP Hà Nội</i>
Thửa đất nơi xây dựng Tòa Nhà :	Thửa đất số [___] hoặc ô số [___] hoặc lô số [___]
Tờ bản đồ về thửa đất :	Số [___] do cơ quan [___] lập
Tổng diện tích sàn xây dựng	[___] m2 (Bằng chữ: [___] mét vuông)
Tổng diện tích sử dụng đất:	Sử dụng riêng: [___] m2 (Bằng chữ: [___] mét vuông) Sử dụng chung: [___] m2 (Bằng chữ: [___] mét vuông)
Nguồn gốc sử dụng đất:	Được giao

2 Sơ đồ vị trí căn hộ:

(Có Sơ đồ vị trí căn hộ kèm theo)

3 Sơ đồ mặt bằng Căn hộ:

(Có Sơ đồ mặt bằng Căn hộ kèm theo)

Điều 2. Các trang thiết bị hoàn thiện³

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ SẢN XUẤT
[___]	[___]	[___]	[___]	[___]

Ghi chú:

- Theo Bản vẽ Sơ đồ vị trí Căn hộ và Sơ đồ mặt bằng Căn hộ (đính kèm). Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung và hiệu lực của Phụ lục 01.

Hà Nội, ngày [___] tháng [___] năm 20[___]

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của
doanh nghiệp bán nhà)

³ Nội dung cụ thể điền theo sự thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ (bao gồm cả trang thiết bị hoàn thiện tương đương) thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua

PHỤ LỤC 02

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Phụ lục này là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng số [___] ký ngày [___])

Bản Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa nhà áp dụng cho cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Tòa nhà. Tòa nhà được hiểu là các hạng mục xây dựng nằm trong tổng thể khu phức hợp lạc tại địa chỉ và có tên thương mại được nêu trong Phụ lục số 01 kèm theo Hợp Đồng số [___] ký ngày [___].

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

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
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

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở:

1. 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. 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 hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở 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.
3. Cải tạo, coi nói, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
4. Sử dụng căn hộ chung cư 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.
5. 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 này.
6. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
7. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
8. 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.
9. 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.

10. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 và Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở.
11. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư bao gồm:
 - a) Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
 - b) Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
 - c) Ném bất kỳ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
 - d) Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
 - e) Phơi, để quần áo, để bồn hoa và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
 - f) Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
12. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư bao 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. Quy định về phòng chống cháy nổ trong nhà chung cư

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Nội Quy này.
 - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

- (f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
- (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- (h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

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

Hà Nội, ngày [__] tháng [__] năm 20[__]

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH
DOANH VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG
KCN PHÚC HÀ**

PHỤ LỤC 03 – TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

(Phụ lục này là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng số [___] ký ngày [___])

[Hai bên thỏa thuận điền bảng dưới đây khi ký kết Hợp đồng nhưng phải đảm bảo tuân thủ Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về tiến độ thanh toán:

“Điều 57. Thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai

1. Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng 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.

2. Chủ đầu tư phải sử dụng tiền ứng trước của khách hàng theo đúng mục đích đã cam kết.”

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ cụ thể như sau:

ĐỢT THANH TOÁN	TỶ LỆ % TRÊN GIÁ BÁN CĂN HỘ ĐÃ BAO GỒM THUẾ GTGT	SỐ TIỀN THANH TOÁN ĐÃ BAO GỒM THUẾ GTGT	SỐ TIỀN THANH TOÁN CHƯA GỒM THUẾ GTGT	THUẾ GTGT	THỜI HẠN THANH TOÁN
[]	[]	[]	[]	[]	[]

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán nhà)

PHỤ LỤC 03 - A
TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG

(Phụ lục này là bộ phận không tách rời của Hợp Đồng số [___] ký ngày [___])

Tiến độ xây dựng Căn Hộ (phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014).

Năm xây dựng	:	[___]
Tiến độ xây dựng	:	Giai đoạn 1: [___] Giai đoạn 2: [___] Giai đoạn 3: [___] Giai đoạn [___]:[___]
Ngày bàn giao dự kiến	:	[___]

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của
doanh nghiệp bán nhà)

PHỤ LỤC 04
MẪU

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Biên bản bàn giao Căn hộ này được lập ngày [ngày/tháng/năm] giữa:

A. CÔNG TY CP ĐẦU TƯ KD VÀ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG KCN PHÚC HÀ.

Địa chỉ trụ sở: Số 9, ngõ 7, Trần Quốc Tuấn, Ngô Quyền, Vĩnh Yên, Vĩnh Phúc.

Địa chỉ giao dịch: Tầng 3, Đơn nguyên 01, Tòa nhà T1 Dự án Thăng Long Victory, KĐT Nam An Khánh, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội.

Điện thoại: 02435569998 - 02435563077.

Fax: 02435569718.

Đại diện bởi: []

Theo quyết định [] ký ngày [] bởi ông [].

(Sau đây gọi là “**Bên Giao**”) và

B. Ông/Bà : []

Ngày sinh : []

CMND / Passport số : [] Do: [] Cấp ngày: []

Hiện cư trú tại : []

(Sau đây gọi là “**Bên Nhận**”) (Và gọi chung là “**Các Bên**”)

Căn cứ Hợp đồng Mua bán Căn hộ số: [Số căn hộ - Tên đơn nguyên – Tên tòa nhà – Tên Dự án] ngày: [Ngày/tháng/năm], Các Bên cùng xác nhận việc bàn giao Căn hộ với các chi tiết như sau:

I. CĂN HỘ.

Căn hộ số : []

Tầng : []

Đơn nguyên : []

Diện tích : []

Thuộc toà nhà : []

Thuộc Dự án : []

Địa chỉ : [].

II. CÁC CHI TIẾT KỸ THUẬT VÀ ĐẶC ĐIỂM.

Theo các nội dung được quy định và mô tả trong Hợp đồng mua bán số []/HĐMB-PHUCHA ký ngày: [ngày/tháng/năm] giữa Công ty Phúc Hà và Ông/Bà: [Tên chủ sở hữu căn hộ]

III. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG (Đính kèm – nếu có).

Bên giao, Công ty Cổ phần Đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà đã bàn giao toàn bộ Căn hộ này với các Chi tiết Kỹ thuật và Đặc điểm như nêu trên cho ÔNG/BÀ [Tên chủ sở hữu căn hộ] mà không có bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào và theo đúng các quy định của Hợp đồng Mua bán Căn hộ số [] ký ngày: [ngày/tháng/năm] ký giữa các Bên. Công ty Cổ phần Đầu tư KD và Phát triển Hạ tầng KCN Phúc Hà cũng đã bàn giao cho Ông/Bà: [Tên Chủ sở hữu căn hộ] chìa khóa của Căn hộ nói trên và các giấy tờ, tài liệu cần thiết của Căn hộ.

[]

Các Bên ký dưới đây xác nhận thống nhất nội dung của Phụ lục 04 của Hợp đồng Mua bán Căn hộ [] ký ngày: [ngày/tháng/năm].

Hà Nội, ngày [] tháng [] năm 20[]

ĐẠI DIỆN BÊN GIAO (Bên Bán)

ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN (Bên Mua)

(Ký và ghi rõ họ tên)

(Ký và ghi rõ họ tên)

