|  |
| --- |
| **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ[[1]](#footnote-2)**  Giữa  **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT**  Và  **ÔNG/BÀ:** […]  **HỢP ĐỒNG SỐ :** […]  **MÃ CĂN HỘ:** […] |

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Số: […]**

Hợp đồng mua bán căn hộnày được lập vào ngày […] tháng […] năm […] giữa Bên Bán và Bên Mua:

1. **BÊN BÁN CĂN HỘ:**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT** | | | |
| Trụ sở chính | : | […] |
| Địa chỉ liên hệ | : | […] |
| Điện thoại | : | […] |
| Tài khoản (VND) số | : | […] tại: […] |
| Mã số thuế | : | [….] |
| Người đại diện | : | […]Chức vụ:[…] |
| Theo Văn bản ủy quyền số […] ngày […] | | | |
| *(Sau đây gọi tắt là “****Bên Bán****”).* | | | |

1. **BÊN MUA CĂN HỘ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **ÔNG/BÀ** | **:** | **[…]** |
| CMND/CCCD/Hộ chiếu số | : | […] cấp ngày: […] |
| Cơ quan cấp | : | […] |
| Hộ khẩu thường trú | : | […] |
| Địa chỉ liên hệ | : | […] |
| Điện thoại | : | […] |
| Email | : | […] |
| *(Sau đây gọi tắt là “****Bên Mua****”).* | | |
| *(Bên Mua và Bên Bán sau đây sẽ được gọi riêng là “****Bên****” và gọi chung là “****Các Bên****” tùy ngữ cảnh).* | | |

**CƠ SỞ KẾT LẬP HỢP ĐỒNG**

* Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
* Luật Đất đai số 45/2013/QH13 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 29/11/2013;
* Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
* Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
* Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
* 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 Luật Nhà ở, và được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/3/2019, Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi Nghị định số 99/2015/NĐ-CP *(sau đây được gọi chung là Nghị Định 99/2015/NĐ-CP)*;
* Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015;
* Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
* Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
* Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 và Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31 tháng 10 năm 2019 của Bộ Xây dựng (sau đây gọi chung là Thông tư 02/2016/TT-BXD);
* Quyết định số [...] ngày [...] về việc chấp thuận đầu tư ... dự án... do Công ty ......................... làm chủ đầu tư;
* [.......][[2]](#footnote-3);
* Giấy phép xây dựng số [...] do [...] cấp ngày [...];
* Văn bản của Sở Xây dựng về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số [...] ngày [...];
* Hợp đồng bảo lãnh số [...] ngày [...] ký kết với Ngân hàng [...].

Nay, Bên Bán và Bên Mua cùng thoả thuận ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ này với các nội dung sau đây:

**ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

1. “**Căn Hộ**” là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Cao ốc do Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
2. “**Cao Ốc**” là khối tháp tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Phát triển Đất Việt làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ, các công trình tiện ích chung của Tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) và các sản phẩm khác theo quyết định phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
3. “**Hợp Đồng**” là 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;
4. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền mua bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và   
   Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
5. “**Giá Bán Căn Hộ Thuần**” là Giá Bán Căn Hộ được xác định tại Điểm (a)(i) Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
6. “**Bảo Hành Căn Hộ**” 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;
7. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính tường bao Căn Hộ, 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;
8. “**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, được quy định tại Điều 2.1(d) Hợp Đồng này;
9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;
10. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Cao Ốc 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;
11. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Cao Ốc theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
12. “**Nội Quy Cao Ốc**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Cao Ốc được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ;
13. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 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 Cao Ốc;
14. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Cao Ốc**” là các dịch vụ quản lý vận hành Cao Ốc, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Cao Ốc hoạt động bình thường;
15. “**Bảo Trì Cao Ốc**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Cao Ốc và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Cao Ốc đó nhằm duy trì chất lượng Cao Ốc;
16. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Cao Ốc sau khi Cao Ốc được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc phải có đủ điều kiện về chức năng theo quy định tại Điều 28 Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD (được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 28/2016/TT-BXD và Thông tư 06/2019/TT-BXD);
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 Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng 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. "**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 phù hợp quy định của pháp luật;
19. “**Phí Quản Lý**” là phí mà chủ sở hữu hoặc bất kỳ người nào sử dụng Căn Hộ phải thanh toán cho các dịch vụ quản lý và vận hành Cao Ốc theo quy định tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này hoặc do Hội nghị nhà chung cư quyết định sau khi đã tổ chức Hội nghị nhà chung cư để đảm bảo sự vận hành và/hoặc hoạt động bình thường cho Cao Ốc.

Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Cao Ốc được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Cao Ốc với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc, Phí Quản Lý là: […]**VND/m2/tháng** (*bằng chữ: […] đồng trên một mét vuông trên một tháng*) (chưa bao gồm thuế GTGT và được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1(c) Hợp Đồng này).

Để làm rõ, mức Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh bởi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Cao Ốc tùy thuộc vào điều kiện thực tế sau khi được (i) Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận bằng văn bản, trong thời gian chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, hoặc (ii) sau khi hội nghị nhà chung cư quyết định hoặc Ban quản trị Cao Ốc *(theo phạm vi quyền hạn được hội nghị nhà chung cư cho phép)* thông qua bằng văn bản sau khi Ban quản trị Cao Ốc đã được thành lập. Mức phí này sẽ không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Cao Ốc quy định (nếu có).

1. “**Ngày bàn giao dự kiến**”: Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày […] tháng […] năm […].

**ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ:
2. Căn Hộ số: […] tại tầng (tầng có Căn Hộ) […] của tháp […] thuộc […] tại […]. Mã số Căn Hộ nêu trên có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ.
3. Loại Căn Hộ: […]
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **[…] m2**. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 và Mục (a) Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
5. Các Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm (c) này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi […][[3]](#footnote-4)%so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1(c) của Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá […][[4]](#footnote-5)%so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ Lục 2 Hợp Đồng này.
6. Trong Biên Bản Bàn Giao, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch (nếu có) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm (c) điều này. Biên Bản Bàn Giao và Phụ Lục của Hợp Đồng này về việc điều chỉnh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (nếu có) là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
7. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: […] **m2**, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này.
8. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
9. Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành)[[5]](#footnote-6): năm […].

Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn Hộ được mô tả tại   
Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng.

1. Đặc điểm về đất xây dựng Cao Ốc có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 Hợp Đồng này:
2. Địa chỉ: […]
3. Thửa đất số: […]
4. Tờ bản đồ số: […] (tài liệu đo năm […])
5. Tổng diện tích sử dụng đất: […] m2, trong đó:

+ Sử dụng riêng: […] m2,

+ Sử dụng chung: […] m2.

1. Nguồn gốc sử dụng đất: […].

Đặc điểm về đất xây dựng Cao Ốc có Căn Hộ nêu tại Điều 2.2 này có thể thay đổi theo các giấy tờ về quyền sử dụng đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

1. Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này. Khi thuế suất thuế giá trị gia tăng thay đổi thì Giá Bán Căn Hộ cũng sẽ thay đổi tương ứng theo quy định của pháp luật.
2. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Phụ lục số 2 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:
3. 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;
4. Sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật (nếu có) tại thời điểm ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Mỗi Bên có trách nhiệm thanh toán cho Bên còn lại tiền thuế giá trị gia tăng chênh lệch do thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật (nếu có);
5. 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 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;
6. Phí Quản Lý: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 1.19 và Điều 11.6 của Hợp Đồng này;
7. Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm hàng năm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán cho công ty bảo hiểm tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
8. Các chi phí khác như: (i) chi phí trông giữ xe; (ii) chi phí sử dụng các tiện ích khác; và (iii) các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và thỏa thuận khác với Bên Bán.
9. Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế 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 Cao Ốc 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, phí trông giữ xe và bất kỳ loại chi phí nào khác phát sinh từ việc sử dụng tiện ích cho nhà cung cấp dịch vụ.
10. Phương thức thanh toán:
11. Việc thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng đồng Việt Nam, theo hình thức nộp tiền mặt tại bộ phận thu ngân ở các địa điểm giao dịch chính thức của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này (hoặc một tài khoản khác do Bên Bán thông báo bằng văn bản) và được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu. Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư nước ngoài/tổ chức trong nước/tổ chức nước ngoài/cá nhân nước ngoài, việc thanh toán phải theo hình thức (i) chuyển khoản từ tài khoản (VND) của Bên Mua mở tại tổ chức tín dụng tại Việt Nam, hoặc (ii) hình thức khác phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện (nếu pháp luật có điều chỉnh).
12. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán 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 ngân hàng của Bên Bán.

Để tránh nhầm lẫn, việc xuất và bàn giao hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua không đồng nghĩa với việc Bên Mua đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp đồng này cho Bên Bán.

Nguyên tắc xác định thời điểm Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán này có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực bởi bất kỳ lý do gì mà Bên Mua vẫn còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình phát sinh từ việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực đó.

1. Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định nêu trên. Việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ.
2. Trong trường hợp cần thêm thông tin hoặc hỗ trợ liên quan đến việc thanh toán, Bên Mua có thể liên hệ Bên Bán theo số Tổng đài chăm sóc khách hàng: […][[6]](#footnote-7). Số tổng đài sẽ được Bên Bán cập nhật tại các thông báo về việc thanh toán gửi Bên Mua khi có sự thay đổi.
3. Thời hạn thanh toán:
4. Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo tiến độ như nêu tại   
   Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
5. Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nêu tại Biên Bản Bàn Giao và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2.1(c) của Hợp Đồng này sẽ được thực hiện trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Các Bên thống nhất diện tích chênh lệch sau khi đo đạc lại và trước ngày bàn giao Căn Hộ thực tế.
6. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc: Bên Mua có nghĩa vụ nộp vào tài khoản do Bên Bán mở với các thông tin chi tiết như bên dưới.

Thông tin tài khoản nhận Kinh Phí Bảo Trì:

* Tên tài khoản : ........................................................................................[[7]](#footnote-8)
* Số tài khoản : ..........................................................................................
* Ngân hàng : ................................................................. (“Ngân Hàng”)
* Kỳ hạn : ..........................................................................................

Để làm rõ, trước khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban quản trị Cao Ốc theo quy định pháp luật, Bên Bán có trách nhiệm phối hợp với Ngân Hàng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn.

Khi Ban quản trị nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì Bên Bán và Ban quản trị Cao Ốc thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu Kinh Phí Bảo Trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Bên Bán có văn bản kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi Ngân Hàng về việc đề nghị chuyển kinh phí này sang tài khoản do Ban quản trị Cao Ốc lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do Bên Bán đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có). Trên cơ sở văn bản đề nghị và số liệu do các bên quyết toán, Ngân Hàng có trách nhiệm chuyển Kinh Phí Bảo Trì sang tài khoản do Ban quản trị Cao Ốc lập; đồng thời, chuyển hoàn trả kinh phí cho Bên Bán (nếu có).

**ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH CĂN HỘ**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Cao Ốc và Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng này và hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.
2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây[[8]](#footnote-9):
3. Giai đoạn 1: […]
4. Giai đoạn 2: […]
5. Giai đoạn 3: […]
6. […]
7. 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 Cao Ốc 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.
8. Bên Bán chỉ được phép bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Cao Ốc theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực bao gồm:
   1. Hạ tầng kỹ thuật: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.
   2. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội: […][[9]](#footnote-10)
9. Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà.

**ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

* 1. Quyền của Bên Bán:

1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ đúng và đủ theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng và được tính thêm khoản phạt chậm thanh toán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong   
   Hợp Đồng;
3. Yêu cầu Bên Mua cung cấp tất cả thông tin và các tài liệu có liên quan trong vòng 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu bằng văn bản, để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Trường hợp quá thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn thành việc cung cấp thông tin, tài liệu theo yêu cầu của Bên Bán thì xem như Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;
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 thanh toán đến hạn của mình theo quy định tại Hợp Đồng này;
5. Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận theo Hợp Đồng này và các yêu cầu trái/không phù hợp với quy định pháp luật;
6. Có toàn quyền sở hữu, quản lý, kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
7. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Cao Ốc 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 khác với Phụ Lục 1 thì phải có sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua bằng văn bản nhưng Bên Mua không trả lời trong vòng 30 *(ba mươi ngày)* kể từ ngày nhận được;
8. Thực hiện các công việc thuộc quyền và trách nhiệm của ban quản trị Cao Ốc trong thời gian chưa thành lập ban quản trị Cao Ốc; ban hành Nội Quy Cao Ốc đính kèm theo Hợp Đồng này; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Cao Ốc kể từ khi đưa Cao Ốc vào sử dụng cho đến khi ban quản trị Cao Ốc được thành lập;
9. Bên Bán được quyền sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc trong trường hợp còn sở hữu diện tích riêng trong Cao Ốc; được treo logo, biển tên, biểu tượng của Cao Ốc; treo logo, biển tên và biểu tượng thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của Chủ Đầu Tư với điều kiện (i.1) luôn đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và (i.2) không làm ảnh hưởng tới việc sở hữu, sử dụng phần sở hữu chung và việc sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng của Bên Mua;
10. Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng/quyền mua Căn Hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất nghĩa vụ tài chính với tổ chức tín dụng (nếu có);
11. Được bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật trong trường hợp (i) Bên Mua có tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến hoặc phát sinh từ hành vi của Bên Mua trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, hoặc trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Căn Hộ sau thời điểm Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ và (ii) tranh chấp đó gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán;
12. Bên Bán có quyền thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước và tất cả các khoản tồn đọng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán, từ các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán, nếu có, trước khi thanh toán cho Bên Mua;
13. Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Cao Ốc, Bên Bán được quyền yêu cầu hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc theo quy định pháp luật; và
14. Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Nội Quy Cao Ốc và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này do Các Bên thỏa thuận.
    1. Nghĩa vụ của Bên Bán:
15. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Cao Ốc và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng Cao Ốc có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý *(nếu có)* liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
16. Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
17. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ các quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo thiết kế Căn Hộ và quy hoạch xây dựng sẽ phù hợp với hồ sơ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và quy định pháp luật có liên quan;
18. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Cao Ốc theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
19. Bảo quản Căn Hộ đã bán trong thời gian chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thực hiện bảo hành Căn Hộ và Cao Ốc theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
20. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này, trừ các trường hợp (i) xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến chậm bàn giao; hoặc (ii) Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng; hoặc (iii) Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này dẫn đến việc Bên Bán không thể thực hiện việc bàn giao mà không phải do lỗi của Bên Bán hoặc Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định của Hợp Đồng này;
21. 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…;
22. 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; nộp Kinh Phí Bảo Trìtheo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng mà Bên Bán chưa bán hoặc giữ lại không bán và chuyển toản bộ kinh phí bảo trì Bên Mua đã nộp vào Tài Khoản do Bên Bán mở theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này và giao cho Ban Quản Trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng;
23. Trước khi bàn giao Kinh Phí Bảo Trì cho Ban quản trị Cao Ốc quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này, Bên Bán không được yêu cầu Ngân Hàng trích Kinh Phí Bảo Trì đã được Các Bên nộp để sử dụng vào bất kỳ mục đích nào khác.
24. Trong thời hạn 50 *(năm mươi)* ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận nêu tại điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

Trong thời hạn 30 *(ba mươi)* ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. 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;

1. Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập ban quản trị Cao Ốc; thực hiện các nhiệm vụ của ban quản trị Cao Ốc khi Cao Ốc chưa thành lập được Ban quản trị Cao Ốc;
2. Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng phù hợp với quy định của pháp luật;
3. Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền bán Căn Hộ trả trước;
4. Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
5. Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng;
6. Có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba trừ trường hợp được sự đồng ý của Bên Mua hoặc phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
7. Bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng, các phụ lục đính kèm Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
8. Thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua;
9. 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 theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
10. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Nội Quy Cao Ốc và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này

**ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

* 1. Quyền của Bên Mua:

1. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo thỏa thuận của Hợp Đồng này;
2. Được sử dụng [...] *(...)[[10]](#footnote-11)* chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Cao Ốc tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe, cụ thể tại……..[[11]](#footnote-12). Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe.
3. 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 Điều 5.2(j) của Hợp Đồng này);
4. 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;
5. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã (i) thanh toán đủ 100% *(một trăm phần trăm)* Giá Bán Căn Hộ, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo quy định pháp luật và Hợp Đồng này, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có); và (ii) hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
6. 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;
7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này, hoặc (ii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá […]% *(…)*[[12]](#footnote-13) 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 này, Các Bên có quyền thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(a) của Hợp Đồng;
8. Yêu cầu Bên Bán tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập ban quản trị Cao Ốc nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập ban quản trị Cao Ốc theo quy định của pháp luật;
9. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng;
10. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;
11. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng của công trình, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
12. Yêu cầu Bên Bán nộp đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
13. Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Nội Quy Cao Ốc và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.
    1. Nghĩa vụ của Bên Mua:
14. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và nộp đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản do Bên Bán mở theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
15. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Để làm rõ, trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo đúng quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
16. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
17. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ thực tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Cao Ốc và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Cao Ốc;
18. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này và các chi phí phát sinh thực tế liên quan việc Bên Bán đã chi để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp Đồng này như thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí… (nếu có) phát sinh do Bên Mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn như quy định tại Điều 5.2(i) của Hợp Đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
19. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe... phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
20. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.6 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
21. Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Cao Ốc đính kèm theo Hợp Đồng này;
22. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Cao Ốc;
23. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
24. 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;
25. 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;
26. Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Căn Hộ;
27. Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật trong thời gian 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán;
28. Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
29. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế (nếu có) đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, các khoản trúng thưởng, khuyến mại, thu nhập khác nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
30. 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;
31. 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;
32. Mọi sự sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán;
33. Bên Mua cam kết tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán treo các biển tên, logo, biểu tượng phù hợp với quy định tại Điều 5.1.(i) của Hợp Đồng này;
34. Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và đơn vị quản lý Cao Ốc để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Cao Ốc;
35. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm, Nội Quy Cao Ốc.

**ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ PHẢI NỘP**

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 khi thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng/bán Căn Hộ đã mua cho bên thứ ba khác.
4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo đề nghị của Bên Mua về việc Bên Bán trực tiếp đóng thay các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm phải chuyển đầy đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong vòng 05 *(năm)* ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện. Trường hợp Bên Mua không chuyển tiền cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua, Bên Bán không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua.

**ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

1. Bên Bán thực hiện việc bàn giao Căn Hộ theo đúng tình trạng và chất lượng được quy định tại Điều 2, Điều 4 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng vào Ngày bàn giao dự kiến theo quy định tại Điều 1.20 Hợp Đồng này. Việc bàn giao Căn Hộ được lập thành biên bản và được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký xác nhận.
2. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến nêu tại Điều 1.20 của Hợp Đồng này tối đa là […] *(…)[[13]](#footnote-14)* tháng (ngày kết thúc thời hạn này gọi là “**Ngày Bàn Giao Cam Kết**”). Trong trường hợp này, Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc chậm bàn giao Căn Hộ trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao. Trước Ngày Bàn Giao Cam Kết […] *(*…*)[[14]](#footnote-15)* 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. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
4. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư, Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 1 Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(d) của Hợp Đồng này;
5. Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nêu tại Biên Bản Bàn Giao phù hợp theo quy định tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này;
6. Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà đó;
7. Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ đến hạn theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có), đồng thời Bên Mua đã nộp đủ tiền Kinh Phí Bảo Trì và gửi bản sao giấy xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán;
8. Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí theo quy định pháp luật tại từng thời điểm và Hợp Đồng này;
9. Bên Mua đã nộp Phí Quản Lý cho …..*(…..)[[15]](#footnote-16)* tháng đầu tiên (tính từ Ngày Bàn Giao Cam Kết). Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý cho …. *(…..)[[16]](#footnote-17)* tháng đầu tiên cho Bên Bán trong vòng 07 *(bảy)* ngày làm việc trước Ngày Bàn Giao Cam Kết theo thông báo bàn giao của Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán hàng tháng Phí Quản Lý theo quy định tại Điều 1.19 của Hợp Đồng.

Để tránh nhầm lẫn, nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào nêu trên cho Bên Bán vì bất kỳ lý do nào, Bên Bán được quyền dời ngày bàn giao Căn Hộ thực tế cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều này mà không bị xem là chậm bàn giao Nhà Ở, không phải thanh toán lãi phạt chậm bàn giao, không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc dời ngày bàn giao Căn Hộ thực tế theo Điều này.

1. Trong vòng 30 *(ba mươi)* ngày sau khi Bên Bán thông báo về việc tiến hành bàn giao thực tế Căn Hộ như nêu tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ tiến hành bàn giao thực tế và lập một biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của Căn Hộ khi bàn giao (“**Biên Bản Bàn Giao**”). Vào ngày bàn giao thực tế, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán đủ 95% *(chín mươi lăm phần trăm)* Giá Bán Căn Hộ, 100% *(một trăm phần trăm)* thuế giá trị gia tăng nêu tại điểm (ii) mục (a) của Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này, nộp Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản do Bên Bán mở theo quy định tại Điều 3.3.(c) của Hợp Đồng và Phí Quản Lý theo quy định tại Hợp Đồng này.
2. Trước ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ . Khi Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này, vào ngày Bàn Giao theo thông báo, Các Bên tiến hành ký Biên Bản Bàn Giao.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 *(ba mươi)* ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng khi Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

Tính từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán khoản Phí Quản Lý phát sinh và các chi phí liên quan đến việc bảo quản Căn Hộ (nếu có), trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

1. 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 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(g) của Hợp Đồng này.
2. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này, trừ trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ và trách nhiệm bảo hành Căn Hộ của Bên Bán.

**ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở năm 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của nhà nước vào từng thời điểm.

Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 *(một)* bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Cao Ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.

1. Nội dung bảo hành Căn Hộ 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 Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế 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 khiếm khuyết 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. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi do lỗi của Bên Bán hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

1. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ có nghĩa vụ phải:
   * 1. Thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên Bán ngay khi phát hiện ra các khiếm khuyết, hư hỏng nêu trên thông qua việc gửi trực tiếp hoặc bằng thư có đảm bảo cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó.
     2. Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.
     3. Trong thời hạn 07 *(bảy)* ngày, kể từ ngày nhận được thông báo yêu cầu bảo hành 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 Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành hoặc trong quá trình 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.
     4. Trong trường hợp xảy ra hư hỏng không thể sửa chữa, khắc phục được trong phạm vi công nghệ kỹ thuật và thực tế cho phép, Bên Bán sẽ thực hiện sửa chữa hạng mục hư hỏng đó bằng vật liệu và/hoặc thiết bị mới cùng loại hay chất lượng tương đương đang có trên thị trường. Bên Bán và Bên Mua có thể thỏa thuận để Bên Mua tự thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng.
2. Thời hạn bảo hành Căn Hộ là:
   1. Đối với kết cấu chính của Căn Hộ (như khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, [hệ thống cung cấp chất đốt][[17]](#footnote-18), 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) và việc khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ, Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành trong vòng 60 *(sáu mươi)* tháng kể từ ngày Cao Ốc được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.
   2. Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ (nếu có), Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
3. Ngoài việc bảo hành theo thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, khiếm khuyết hoặc thiệt hại nào đối với Căn Hộ, thiết bị gắn với Căn Hộ nếu xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
4. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
5. Trường hợp hư hỏng do lỗi bất cẩn, sử dụng thiết bị và công trình xây dựng sai quy trình vận hành hoặc tự ý sửa chữa, thay đổi của Bên Mua và/hoặc của bất kỳ người sử dụng Căn Hộ hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
6. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
7. Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này;
8. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.4 của Hợp Đồng này;
9. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.2 của Hợp Đồng 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. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ bảo hành theo quy định của Điều 9 này và do đó sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Căn Hộ nếu (i) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 9 này, hoặc (ii) không tuân thủ các quy định về sửa chữa Căn Hộ theo Điều 9 này; hoặc (iii) không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ và/hoặc các thiết bị khác được ban quản trị ban hành hoặc theo nhà sản xuất, nhà phân phối hoặc theo quy định của pháp luật.
11. Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho ban quản trị Cao Ốc và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do ban quản trị Cao Ốc 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. Khi thực hiện việc bảo hành này, ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên Mua và/hoặc cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn Hộ thì Bên Bán/ban quản trị Cao Ốc và công ty chuyên nghiệp do ban quản trị Cao Ốc hoặc Bên Bán chỉ định có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh.
12. Hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.4 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Cao Ốc được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của 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 và Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng khi Bên Bán chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua nhưng Bên Bán/Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản chi phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện như quy định tại Điều 10.2 của Hợp Đồng và các điều kiện tại điều này như sau:
4. Bên Mua phải gửi văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng đến Bên Bán;
5. Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại các tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
6. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán (nếu có) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
7. 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;
8. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
9. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Cao Ốc đính kèm theo Hợp Đồng này.
10. Trường hợp Bên Bán đồng ý việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ thì:
11. Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ ký kết văn bản chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này; theo đó Bên Bán sẽ ký xác nhận vào văn bản này. Vào ngày Bên Mua hoàn thành xong nghĩa vụ như nêu tại Điều 10.5(b) dưới đây thì:
12. Tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng;
13. Toàn bộ mối quan hệ hợp đồng và bất kỳ vấn đề gì còn tồn đọng giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ chấm dứt và được xem như giải quyết xong; và
14. Quan hệ hợp đồng giữa Bên Bán và bên nhận chuyển nhượng sẽ phát sinh hiệu lực.
15. Không chậm hơn thời điểm ký văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý sẽ thanh toán đầy đủ cho Bên Bán tất cả khoản tiền đến hạn và/hoặc quá hạn cộng với khoản tiền lãi chậm trả và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả cho Bên Bán;
16. Căn cứ vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ và việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định tại Điều 10.5(b) nêu trên, bên nhận chuyển nhượng sẽ thụ hưởng tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua và khi đó sẽ được xem là Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng liên quan đến các khoản thanh toán đến hạn mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này.
17. 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.
18. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản 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.
19. Phù hợp với Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:
20. Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đến hạn theo Hợp Đồng tính đến thời điểm gửi văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thời điểm chuyển nhượng;
21. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đã được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
22. Căn Hộ và/hoặc Hợp Đồng đang bị cầm cố, thế chấp (trừ trường hợp bên nhận cầm cố, thế chấp đồng ý); hoặc
23. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật hoặc phải tạm dừng chờ kết quả giải quyết của cơ quan Nhà nước.

**ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG CAO ỐC**

* 1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ (nếu có) và hệ thống trang thiết bị, kỹ thuật sử dụng riêng trong Căn Hộ, có quyền sở hữu, sử dụng đối với các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Cao Ốc như quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng 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. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Điều 11.3 và Điều 11.4 của Hợp Đồng này), tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ phù hợp với thiết kế được phê duyệt, văn phòng, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Điều 11.3, Điều 11.4 của Hợp Đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

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 Cao Ốc được phép sử dụng (có thu phí) 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.

* 1. Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung cùng với Bên Bán và các bên mua khác đối với các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Cao Ốc, bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Cao Ốc ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2 này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Cao Ốc và các tiện ích đi kèm;
2. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Cao Ốc 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 Cao Ốc;
3. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Cao Ốc, 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;
4. Các công trình công cộng trong khu vực Cao Ốc 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.
   1. Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Cao Ốc thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Căn Hộ.
   2. Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Cao Ốc thì người mua, thuê mua Căn Hộ hoặc diện tích khác trong Cao Ốc quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Cao Ốc phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Cao Ốc trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
   3. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:
      1. Phí Quản Lý nêu tại Điều 1.19 của Hợp Đồng này có thể được điều chỉnh sau khi thỏa thuận lại với Bên Mua nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý cho …. *(…..)[[18]](#footnote-19)* tháng đầu tiên vào tài khoản chi phí quản lý và vận hành do Bên Bán chỉ định trong vòng 07 *(bảy)* ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao thực tế. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về tài khoản này trong thông báo bàn giao thực tế.

Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Cao Ốc mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập ban quản trị Cao Ốc bao gồm:

* + - 1. 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 Trong Cao Ốc;
      2. 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 Cao Ốc hoạt động bình thường;
      3. Các công việc khác có liên quan.
    1. Sau khi ban quản trị Cao Ốc được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Cao Ốc thống nhất với đơn vị quản lý vận hành Cao Ốc trên cơ sở quyết định của Hội nghị nhà chung cư.
    2. Trường hợp Uỷ ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Cao Ốc 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.
    3. Phí Quản Lý này không bao gồm phí giữ xe và các khoản phí dịch vụ theo quy định tại Điều 6.2(f) của Hợp Đồng.
  1. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng dịch vụ tắm hơi và/hoặc các dịch vụ khác) chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng và theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
  2. Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu Cao Ốc có trách nhiệm đóng góp thêm vào quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi chủ sở hữu Cao Ốc.

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

1. Trách nhiệm của Bên Bán khi vi phạm Hợp Đồng:
   1. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng không có căn cứ pháp luật hoặc trái với các thỏa thuận tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán tính đến ngày chấm dứt và:
2. Một khoản tiền phạt bằng 100% *(một trăm phần trăm)* trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì); và
3. Một khoản tiền phạt bằng 0,02% *(không phẩy không hai phần trăm)* trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền chậm thanh toán trong trường hợp chậm hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho Bên Mua quá 10 *(mười)* ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp Đồng. Tuy nhiên, Bên Bán không phải chịu phạt theo quy định tại Điều này tính từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua việc chấm dứt Hợp Đồng đến ngày mà Bên Mua (ii.1) cung cấp thông tin tài khoản để Bên Bán chuyển khoản cho việc thanh toán hoặc (ii.2) đến địa chỉ trụ sở của Bên Bán để làm thủ tục nhận lại tiền theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán.
   1. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ so với Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,02% *(không phẩy không hai phần trăm)* trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền mua Căn Hộ (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn Hộ tính từ Ngày Bàn Giao Cam Kết. Thời hạn tính tiền lãi do vi phạm này sẽ được chấm dứt vào ngày bàn giao thực tế Căn Hộ.
   2. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 *(chín mươi)* ngày kể từ Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với khoản tiền phạt tương đương 2% *(hai phần trăm)* Giá Bán Căn Hộ Thuần và 30% *(ba mươi phần trăm)* trên tổng số tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì), trong vòng 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Các Bên hoàn tất thanh lý Hợp Đồng.

* 1. Để tránh nhầm lẫn, chế tài cho việc xử lý vi phạm nêu tại từng mục của Điều 12.1 này là độc lập, không áp dụng đồng thời trong mọi trường hợp. Số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán dùng để tính các khoản phạt theo Điều 12.1 này không được tính lãi, không bao gồm khoản tiền lãi trễ hạn trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán. Đối với các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến khoản phạt, bồi thường, thưởng, khuyến mại và/hoặc thu nhập khác mà Bên Mua nhận được, Bên Bán sẽ nộp thay cho Bên Mua và tiến hành khấu trừ trước khi thực hiện việc thanh toán cho Bên Mua, đồng thời gửi cho Bên Mua các chứng từ liên quan đến việc Bên Bán đã thanh toán các khoản thuế, phí này.

1. Trách nhiệm của Bên Mua khi vi phạm Hợp Đồng:
   * 1. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán, Bên Mua phải chịu phạt và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán bằng 100% *(một trăm phần trăm)* tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì). Theo đó, Bên Bán có quyền không hoàn trả tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
     2. Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào và/hoặc bất cứ đợt thanh toán nào quá 10 *(mười)* ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán như quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán thêm tiền lãi do chậm thanh toán bằng 0,02% *(không phẩy không hai phần trăm)* cho mỗi ngày chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán của đợt chậm thanh toán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực tế thanh toán.
     3. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này vượt quá 60 *(sáu mươi)* ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm cơ bản nghĩa vụ thanh toán của Hợp Đồng.

Khi Bên Mua vi phạm cơ bản nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại Điều 12.2(d) dưới đây.

* + 1. Trường hợp Bên Mua vi phạm cơ bản nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.2(c) trên đây, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi gửi thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 07 *(bảy)* ngày. Khi đó, Bên Bán có quyền thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

1. Hợp tác đầu tư hoặc bán hoặc cho thuê Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
2. Phạt Bên Mua số tiền tương đương 2% *(hai phần trăm)* Giá Bán Căn Hộ Thuần và 30% *(ba mươi phần trăm)* trên tổng số tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì); và
3. Hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) và các khoản tiền lãi phạt chậm thanh toán mà Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm, khoản bồi thường thiệt hại đã nêu tại mục (ii) Điều này trong vòng 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày Các Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp Đồng.
   * 1. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua đối với các trang thiết bị nội thất mà Bên Mua đã đầu tư xây dựng hoặc lắp đặt tại Căn Hộ. Khi chấm dứt Hợp Đồng này theo các điều khoản trên, Bên Mua có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng Căn Hộ cho Bên Bán trong vòng 10 *(mười)* ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu hoàn trả (ngoại trừ các thay đổi do hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật).
     2. Để tránh nhầm lẫn, chế tài cho việc xử lý vi phạm nêu tại từng mục của Điều 12.2 này là độc lập, không áp dụng đồng thời trong mọi trường hợp.

**ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

1. Bên Bán cam kết:
2. Bên Bán là công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, có đầy đủ tư cách theo quy định của pháp luật hiện hành để bán Căn Hộ cho Bên Mua;
3. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
4. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. Bên Mua cam kết:
6. Nếu Bên Mua là cá nhân: Bên Mua có đủ năng lực hành vi dân sự và được phép mua nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;
7. Nếu Bên Mua là tổ chức: Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam;
8. Bên Mua có đủ thẩm quyền và quyền hạn để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này;
9. Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
10. Bên Mua 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;
11. 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 Các Bên. Theo đó, Bên Mua tự chịu trách nhiệm giải quyết các tranh chấp này;
12. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
13. Các Bên cam kết:
14. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
15. 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 Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất rằng các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
16. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra mang tính khách quan 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. Phù hợp với quy định này, khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây sẽ được Các Bên xem là sự kiện bất khả kháng (“**Sự Kiện Bất Khả Kháng**”):
2. Sự kiện xảy ra do chiến tranh, do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước Việt Nam;
3. Sự kiện xảy ra do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
4. Sự kiện xảy ra do một Bên phải thực hiện quyết định, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên đó hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
5. Mọi khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
6. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải cung cấp văn bản chứng minh Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ áp dụng mọi biện pháp cần thiết để giảm thiểu sự ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng của mình theo Hợp Đồng trong phạm vi có thể. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này hoặc áp dụng biện pháp xử lý vi phạm theo Hợp Đồng này.
7. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thời gian thực hiện Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng của mình, và được Các Bên cùng nhau xác nhận bằng văn bản.
8. Trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài quá 90 *(chín mươi)* ngày kể từ ngày phát hành thông báo mà Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một Bên sẽ có quyền chấm dứt Hợp Đồng này sau khi đã thông báo cho Bên kia biết trước bằng văn bản ít nhất 07 *(bảy)* ngày.

**ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

* 1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày được ký bởi đại diện có thẩm quyền của Các Bên và chấm dứt theo một trong các trường hợp sau đây:

1. Theo thỏa thuận bằng văn bản của Các Bên;
2. Các Bên đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này;
3. Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.1(c) hoặc Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.2(d);
4. Xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.
   1. Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua phải bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán thì Căn Hộ phải được bàn giao theo tình trạng vào thời điểm bàn giao Căn Hộ và như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật) trong vòng 10 *(mười)* ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu bàn giao lại. Trường hợp Căn Hộ không đảm bảo các điều kiện được quy định trong Biên Bản Bàn Giao này ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật thì Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí thực tế phát sinh để khắc phục, sửa chữa để phục hồi chất lượng Căn Hộ theo đúng tình trạng mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật.
   2. Trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điều 15.1(c) trên đây, thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.
   3. Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1(d), việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại, trừ nghĩa vụ của mỗi Bên về việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

## ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Trường hợp Bên Mua có từ 02 *(hai)* người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Tuy nhiên, mọi văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.
2. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp Đồng này.
3. Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp Đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
4. Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp Đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
   1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc
   2. Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh; hoặc
   3. Vào ngày gửi email ngay sau khi gửi thành công trong trường hợp gửi email.

Trong trường hợp này, nếu ngày nhận không vào ngày làm việc, thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc kế tiếp sau đó.

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

1. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp có bất cứ tranh chấp nào về và/hoặc liên quan đến việc ký kết và/hoặc thực hiện Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ trước tiên giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng trong thời hạn 30 *(ba mươi)* ngày kể từ ngày một Bên thông báo cho Bên kia về tranh chấp. Hết thời hạn này mà tranh chấp không được giải quyết theo phương thức thương lượng, thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết vụ việc theo quy định của pháp luật.

**Điều 18. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

1. Hợp Đồng này và tất cả các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ khác trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này. Tất cả các phụ lục của Hợp Đồng này do Các Bên thỏa thuận sẽ sửa đổi, bổ sung và là một phần không tách rời Hợp Đồng này.
2. Kèm theo Hợp Đồng này còn có (i) Phụ Lục 1 – Danh Sách Vật Tư Thiết Bị Cung Cấp Cho Căn Hộ, (ii) Phụ Lục 2 – Giá Bán Căn Hộ Và Tiến Độ Thanh Toán, (iii) Phụ Lục 3 – Sơ Đồ Bản Vẽ Mặt Bằng Căn Hộ, (iv) Phụ Lục 4 – Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Cao Ốc và (v) các phụ lục khác (nếu có) do Các Bên thỏa thuận là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này.
3. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng này và các phụ lục của Hợp Đồng này thì thỏa thuận thay đổi đó phải được lập bằng văn bản có đóng dấu (nếu Bên đó là pháp nhân) và chữ ký hợp lệ của Các Bên.
4. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được Các Bên ký hợp lệ, và sẽ hết hạn khi Các Bên đã hoàn thành các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, trừ khi có thỏa thuận khác đi.
5. Hợp Đồng này được lập thành 03 *(ba)* bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 *(một)* bản, Bên Bán giữ 02 *(hai)* bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là tổ chức/cá nhân nước ngoài thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 *(hai)* bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 *(một)* bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN MUA**  **-----------------------------** |  | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **----------------------------** |

**PHỤ LỤC 1**

**DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ[[19]](#footnote-20)**

***(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: […] ký ngày […])***

**DỰ ÁN: […]**

Căn cứ Điều 2 và các điều khoản khác của Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:   
[…]ngày […] giữa **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT** (Bên Bán) và **CÔNG TY/ÔNG/BÀ […]** (Bên Mua), đặc điểm chi tiết của Căn Hộ được mô tả như sau:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **STT** | **KHOẢN MỤC** | **VẬT LIỆU** | **QUY CÁCH** | **NHÀ CUNG CẤP** |
|  | | | | |
| 1 |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN MUA**  **-----------------------------** |  | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **----------------------------** |

**PHỤ LỤC 2**

**GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN**

***(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: […] ký ngày […])***

Căn cứ Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: […]  
ngày […] giữa **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐẤT VIỆT** (Bên Bán) và **CÔNG TY/ÔNG/BÀ** **[…]** (Bên Mua) (“**Hợp Đồng**”); Bên Bán và Bên Mua thống nhất Giá Bán Căn Hộ như sau:

1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá của 01 m2 *(một mét vuông)* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là: […] đồng/m2 (x) […] m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = **[…] đồng** *(Bằng chữ:…).*

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

1. Giá Bán Căn Hộ Thuần (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là: […] **đồng** *(Bằng chữ:* …*)*;
2. Thuế giá trị gia tăng (GTGT): […] **đồng** *(Bằng chữ:* …*)*; 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 Các Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, mỗi Bên có trách nhiệm thanh toán tiền thuế GTGT chênh lệch phù hợp theo quy định pháp luật.

1. Các Bên thống nhất rằng Kinh Phí Bảo Trì đối với phần sở hữu chung của Cao Ốc bằng 2% Giá Bán Căn Hộ Thuần là: […] **đồng** *(Bằng chữ:* …*)* và Bên Mua phải nộp Kinh Phí Bảo Trì này vào tài khoản do Bên Bán mở theo quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng*.*
2. Căn cứ vào tiến độ xây dựng của Dự Án, khả năng và nhu cầu của Bên Mua, Các Bên thống nhất tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ như sau[[20]](#footnote-21):

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Đợt thanh toán** | **Tỉ lệ**  **thanh toán**  **(%/Giá Bán  Căn Hộ)** | **Số tiền thanh toán (VND) chưa bao gồm thuế GTGT** | **Thuế GTGT tương ứng (VND)** | **Kinh Phí Bảo Trì** | **Cộng số tiền thanh toán (VND) đã bao gồm thuế GTGT** | **Thời hạn  thanh toán** |
| Đợt 1 |  |  |  |  |  |  |
| Đợt … | …. |  |  |  |  | …. |
| Đợt … |  |  |  |  |  |  |
| Đợt … |  |  |  |  |  |  |
| Đợt … |  |  |  |  |  |  |
| **Tổng cộng** | **100** |  |  |  |  |  |

1. Trường hợp Bên Mua chậm trễ bất kỳ đợt thanh toán nào theo bảng tiến độ nêu tại   
   Mục (c) của Phụ Lục này, Bên Mua sẽ bị xử lý do thanh toán trễ hạn theo quy định tại Điều 12.2 của Hợp Đồng và các điều khoản khác nêu tại Hợp Đồng.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **BÊN MUA**  **-----------------------------** |  | **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**  **----------------------------** |

**PHỤ LỤC 3**

# SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

***(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: […] ký ngày […])***

[Đính kèm 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Cao Ốc có Căn Hộ]

**PHỤ LỤC 4**

**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CAO ỐC**

***(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: […] ký ngày […])***

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Cao Ốc 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 Cao Ốc. Cao Ốc được hiểu là các hạng mục xây dựng nằm trong tổng thể khu phức hợp tọa lạc tại […] (“**Cao Ốc**”hoặc“**Nhà Chung Cư**”hoặc“**Tòa Nhà**”).

**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.

**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, cơi nới, 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 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.
6. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ
7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư.
8. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
9. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
10. 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.
11. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:

* 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;
* 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, gym 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.

1. 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.
2. 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 (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.

**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) 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:
     1. 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 Bản nội quy này.
     2. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
     3. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà.
     4. Không sử dụng lửa trần.
     5. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống 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.
     6. 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.
     7. Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
     8. 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./.

1. Áp dụng cho căn hộ chung cư hình thành trong tương lai. [↑](#footnote-ref-2)
2. Điền thông tin của giấy tờ về quyền sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cho dự án *(theo quy định Khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất Động Sản 2014).* [↑](#footnote-ref-3)
3. Do Công ty và khách hàng thỏa thuận, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 2%. [↑](#footnote-ref-4)
4. Do Công ty và khách hàng thỏa thuận, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 2%. [↑](#footnote-ref-5)
5. Theo tiến độ xây dựng của dự án. [↑](#footnote-ref-6)
6. Ghi theo thực tế vận hành của Công ty. [↑](#footnote-ref-7)
7. Điền tên tài khoản mở tại ngân hàng trên cơ sở đảm bảo phải ghi rõ là *tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư* như quy định pháp luật [↑](#footnote-ref-8)
8. Theo tiến độ xây dựng của dự án. Lưu ý tiến độ xây dựng phải phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản. [↑](#footnote-ref-9)
9. Hệ thống công trình hạ tầng xã hội căn cứ theo hồ sơ pháp lý dự án được duyệt. [↑](#footnote-ref-10)
10. Ghi theo hồ sơ dự án được duyệt [↑](#footnote-ref-11)
11. Ghi thông tin vị trí chỗ để xe theo thông tin phê duyệt của từng thông tin dự án, [↑](#footnote-ref-12)
12. Do Công ty và khách hàng thỏa thuận, Cục Cạnh Tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 5%. [↑](#footnote-ref-13)
13. Do Công ty và khách hàng thỏa thuận Cục Cạnh Tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 03 tháng. [↑](#footnote-ref-14)
14. Do Công ty và khách hàng thỏa thuận. [↑](#footnote-ref-15)
15. Cục Cạnh Tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 03 tháng [↑](#footnote-ref-16)
16. Cục Cạnh Tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 03 tháng [↑](#footnote-ref-17)
17. Xóa bỏ nội dung này trong trường hợp dự án không có hệ thống cung cấp chất đốt theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-18)
18. Cục Cạnh Tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 03 tháng [↑](#footnote-ref-19)
19. Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thỏa thuận với Bên Mua. [↑](#footnote-ref-20)
20. Nội dung cụ thể do các bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% Giá Bán Căn Hộ khi chưa bàngiao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì không được thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ. [↑](#footnote-ref-21)