|  |
| --- |
| **HỢP ĐỒNG**  **MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  **Giữa**  **TẬP ĐOÀN GELEXIMCO – CÔNG TY CP**  **Và** |

**MỤC LỤC**

[Điều 1. Giải thích từ ngữ 5](#_Toc117768940)

[Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán 7](#_Toc117768941)

[Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán 10](#_Toc117768950)

[Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở 14](#_Toc117768956)

[Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán 15](#_Toc117768957)

[Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua 18](#_Toc117768958)

[Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan 22](#_Toc117768959)

[Điều 8. Giao nhận Căn Hộ 23](#_Toc117768960)

[Điều 9. Bảo hành nhà ở 25](#_Toc117768961)

[Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ 27](#_Toc117768962)

[Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư……………………………………………………………………………………………..28](#_Toc117768963)

[Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng 29](#_Toc117768964)

[Điều 13. Cam kết của Các Bên 33](#_Toc117768971)

[Điều 14. Sự kiện bất khả kháng 34](#_Toc117768972)

[Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng 35](#_Toc117768973)

[Điều 16. Thông báo 35](#_Toc117768974)

[Điều 17. Các thỏa thuận khác 36](#_Toc117768975)

[Điều 18. Giải quyết tranh chấp 39](#_Toc117768987)

[Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng 40](#_Toc117768990)

[PHỤ LỤC 01 41](#_Toc117768996)

PHỤ LỤC 02 [............................................................................................................................42](#_Toc117768997)

[PHỤ LỤC 03 43](#_Toc117768999)

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

*….., ngày … tháng … năm …*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: ………..

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 (sau đây gọi là “**Luật Kinh doanh bất động sản**”);

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 (sau đây gọi là “**Luật Nhà ở**”);

Căn cứ 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;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: ………….….[[1]](#footnote-2);

Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của Các Bên.

##### *HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ này được ký kết vào ngày ….. tháng………năm ……..bởi và giữa các bên dưới đây:*

##### **BÊN BÁN** (sau đây gọi tắt là “***Bên Bán***”):

##### **TẬP ĐOÀN GELEXIMCO – CÔNG TY CP**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số | : | 0100514947 do Phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 13/04/2007 và các lần sửa đổi, bổ sung |
| Người đại diện | : | ………………………….. Chức vụ: ……………… |
|  |  | *(Văn bản uỷ quyền số ….. ngày …../…./…….)[[2]](#footnote-3)* |
| Thẻ CCCD/Hộ chiếu số | : | ……. cấp ngày ……/……/….., tại ………………. |
| Địa chỉ trụ sở chính | : | Số 36, phố Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, Hà Nội |
| Điện thoại | : | 024.35141199 Fax: ……………………. |
| Số tài khoản | : | ……………….. tại Ngân hàng …………………… | |
| Mã số thuế | : | ……………………. | |

##### **BÊN MUA** (sau đây gọi tắt là “***Bên Mua***”):

##### *(i) Nếu Bên Mua là cá nhân thì điền các thông tin sau và xóa nội dung nêu ở mục (ii):*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Họ và tên** | **:** | **Ông/Bà** ……………….. |
| Thẻ CCCD/Hộ chiếu số | : | ………cấp ngày ……/……/….., tại ………………. |
| Nơi đăng ký cư trú | : | ……………….. |
| Địa chỉ liên hệ | : | ……………….. |
| Điện thoại liên hệ | : | ……………….. Fax (nếu có): ……………….. | |
| Số tài khoản (nếu có) | : | ……………….. tại Ngân hàng …………………… | |
| Mã số thuế (nếu có) | : | ……………… | |

##### *Trường hợp Bên Mua là nhiều cá nhân thì bổ sung đầy đủ thông tin bên trên với mỗi cá nhân.*

##### *(ii) Nếu Bên Mua là tổ chức thì điền các thông tin sau và xóa các nội dung nêu ở mục (i):*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tên tổ chức** | **:** | ……………….. |
| Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số | : | ……………… |
| Người đại diện | : | …………………………. Chức vụ: ……………… |
|  |  | *(Văn bản uỷ quyền số ….. ngày …../…./…….)[[3]](#footnote-4)* |
| Thẻ CCCD/Hộ chiếu số | : | ……. cấp ngày ……/……/….., tại ………………. |
| Địa chỉ trụ sở chính | : | ……………………………………………………. |
| Điện thoại | : | ……………………. Fax: …………………….. |
| Số tài khoản (nếu có) | : | ……………….. tại Ngân hàng …………………… |
| Mã số thuế | : | ………………… | |

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

# Giải thích từ ngữ

Trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp Đồng**”), các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Tập đoàn GELEXIMCO – Công ty CP đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các Phần Diện Tích Khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này.

“**Phần Diện Tích Khác**” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.[[4]](#footnote-5)

1. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Tập đoàn GELEXIMCO – Công ty CP làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại................. [[5]](#footnote-6)và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ........................... thuộc dự án ..........................., phường/xã .............., quận/huyện/thị xã ..................., tỉnh/thành phố .....................................[[6]](#footnote-7)
2. “**Hợp Đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu 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.
3. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
4. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để 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 bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó 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.
6. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia 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 *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....));* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua Căn Hộ.
7. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
8. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
9. “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở, bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và Phần Diện Tích Khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
10. “**Kinh Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
11. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
12. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng Căn Hộ theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư. Hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư, cụm nhà chung cư.
13. “**Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ Đầu Tư hoặc Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ.
14. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
15. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
16. “**Phí Quản Lý”** là khoản phí mà Bên Mua phải nộp cho Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (theo quy định tại Khoản 15 Điều này) để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư.
17. “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án ………………[[7]](#footnote-8) (hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định tùy từng thời điểm), có địa chỉ tại số [[8]](#footnote-9)………. đường/phố ……………………….. (nếu có), quận/huyện/thị xã………….….., tỉnh/thành phố ……………..…..…………do Tập đoàn GELEXIMCO – Công ty CP làm Chủ Đầu Tư.
18. “**Chủ Đầu Tư**” có nghĩa là Tập đoàn GELEXIMCO – Công ty CP với các thông tin chi tiết như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
19. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”, “**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**” là ngày như quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
20. “**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**” là thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua trong đó nêu rõ thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ, theo quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp Đồng này.
21. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận Căn Hộ giữa Các Bên như quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
22. “**Ngày Làm Việc**” là các ngày trong tuần trừ thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Các tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc sử dụng, tra cứu và không ảnh hưởng đến cấu trúc hoặc cách giải thích Hợp Đồng này.

Các từ, cụm từ không được định nghĩa tại Điều này được hiểu và diễn giải theo quy định pháp luật.

# Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

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

## Đặc điểm của Căn Hộ:

1. Căn Hộ số: ….. tầng (tầng có căn hộ) …….., thuộc nhà chung cư …….. đường/phố (nếu có) …………, thuộc phường/xã …………, quận/huyện/thị xã …………., tỉnh/thành phố…………….[[9]](#footnote-10)

Các Bên thống nhất rằng mã số và/hoặc ký hiệu của Căn Hộ có thể thay đổi tùy theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quyết định của Bên Bán nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ. Sự thay đổi này không làm thay đổi bản chất hoặc ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng này.

1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ……..m2 [[10]](#footnote-11). Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Các Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn) không vượt quá ............% (.......... phần trăm) [[11]](#footnote-12) so với diện tích ghi tại điểm này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ........% (...........phần trăm)[[12]](#footnote-13) nhưng không nhiều hơn ........% (...........phần trăm)[[13]](#footnote-14) so với diện tích ghi trong điểm 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.

Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá …%[[14]](#footnote-15) (….. phần trăm) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thì Các Bên thống nhất xử lý theo quy định tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ 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.

1. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: ….. m2 [[15]](#footnote-16). Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng;
2. Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở;
3. Năm hoàn thành xây dựng:.......[[16]](#footnote-17);
4. Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ :…..……[[17]](#footnote-18).

## **Đặc điểm của khu đất xây dựng Nhà Chung Cư:**

* [[18]](#footnote-19)Thửa đất số:................hoặc ô số:.................................hoặc lô số:.................................
* [[19]](#footnote-20)Tờ bản đồ số:.......................................do cơ quan……………..………………......lập;
* Diện tích đất sử dụng chung:..................m2 [[20]](#footnote-21).
* Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có):………………………………………………[[21]](#footnote-22)

## **Các giấy tờ pháp lý của Căn Hộ:** Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

* Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: [[22]](#footnote-23)Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,………………………………………….…
* Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:[[23]](#footnote-24)……………………………………………….…………
* Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:[[24]](#footnote-25)…………………………………………..…………..
* Các thông tin, giấy tờ khác:[[25]](#footnote-26)………………………………………………………….

## Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: ................................[[26]](#footnote-27)

## [[27]](#footnote-28)Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao Căn Hộ hình thành trong tương lai số …………….. ký giữa Bên Bán và Ngân hàng…………… ngày ………………… (*bản sao chứng thực kèm theo Hợp Đồng này).*

## [[28]](#footnote-29)Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố …… số ……….. ngày …………… về việc Căn Hộ hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh (*bản sao chứng thực kèm theo Hợp Đồng này).*

## Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):……[[29]](#footnote-30)

## Các thông tin khác (nếu có)..…………………………...………………………………[[30]](#footnote-31)

# Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

## Giá Bán Căn Hộ:

1. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân với (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là[[31]](#footnote-32): ………….. m2 (x) ………… đồng/m2 = …………… đồng (Bằng chữ: ……………………….. đồng).

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

* Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: …………… [[32]](#footnote-33)đồng (Bằng chữ: …………..)
* Thuế giá trị gia tăng: ……………….[[33]](#footnote-34) đồng (Bằng chữ: ……………………); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
* Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% giá bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: ……………………..[[34]](#footnote-35) đồng (Bằng chữ: ……………………….)

1. Giá Bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:
2. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ 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 trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
3. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình, điện, nước 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;
4. Phí Quản Lý hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
5. Chi phí hoàn thiện nội thất (chi phí mua sắm, lắp đặt toàn bộ nội thất, trang thiết bị, đồ dùng …cho Căn Hộ), ngoài các trang thiết bị, vật liệu được quy định tại bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ kèm theo Hợp Đồng này;
6. Các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận (chưa bao gồm trong Mục i Điểm này) bao gồm phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm. Các khoản tiền này được thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;
7. Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá Kinh Phí Bảo Trì do các chủ sở hữu Nhà Chung Cư đóng góp và các loại phí khác do các chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định của pháp luật, Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc thỏa thuận giữa Các Bên phù hợp quy định pháp luật;
8. Phí đậu xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc thông báo của Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (thời điểm thông báo và nội dung các thông báo này phải phù hợp với quy định của pháp luật, quy định của chính quyền địa phương và Nội Quy Nhà Chung Cư);
9. Phí đậu xe (ô tô, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh và các loại phương tiện khác) tại khu vực đậu xe thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán do các chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc các thông báo khác bằng văn bản do Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ban hành (thời điểm thông báo và nội dung các thông báo này phải phù hợp với quy định của pháp luật, quy định của chính quyền địa phương và Nội Quy Nhà Chung Cư);
10. Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ như quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và thanh toán các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
11. .......................................................................[[35]](#footnote-36)

## Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

## Thời hạn thanh toán:

## Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) được thực hiện như sau: [[36]](#footnote-37)

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Đợt  thanh toán** | **Thời điểm thanh toán** | **Tỉ lệ thanh toán trên Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)** **đã bao gồm VAT (%)** | **Số tiền thanh  toán theo tiến độ (VND)** |
| Đợt 1 | ….. | ….. | …… |
| Đợt 2 | ….. | ….. | …… |
| Đợt 3 | ….. | …... | …… |
| ….. | ….. | …… | …… |
| ….. | ….. | …… | ….. |

Trường hợp có chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ như quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này thì phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điểm b Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này và Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Biên Bản Bàn Giao sẽ được thanh toán như sau:

* Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến Giá Bán Căn Hộ cao hơn giá bán ghi tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch tăng cho Bên Bán trong thời hạn 10 *(mười)* ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
* Nếu sự chênh lệch đo đạc dẫn đến Giá Bán Căn Hộ thấp hơn giá bán ghi tại Điểm a Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng thì Bên Bán thanh toán phần chênh lệch này cho Bên Mua trong thời hạn 10 *(mười)* ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Trước muộn nhất 05 *(năm)* ngày tính đến ngày thanh toán, Bên Bán sẽ thông báo để Bên Mua lựa chọn việc nhận khoản chênh lệch này qua tài khoản hoặc tiền mặt tại địa điểm cụ thể và gửi lại thông tin đăng ký cho Bên Bán. Bên Mua có nghĩa vụ gửi lại thông tin đăng ký cho Bên Bán trước muộn nhất 03 *(ba)* ngày tính đến ngày thanh toán. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng, các thông báo của Bên Bán và đăng ký của Bên Mua theo quy định tại Điểm này đương nhiên được hiểu là tài liệu đính kèm, không tách rời của Hợp Đồng này.

Bên Mua thực hiện việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì) , thuế, phí, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Hợp Đồng (ngoại trừ Kinh Phí Bảo Trì) vào tài khoản của Bên Bán như quy định dưới đây[[37]](#footnote-38) hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán phù hợp quy định Hợp Đồng này và quy định pháp luật:

* Chủ tài khoản ………………..
* Tài khoản số:…….
* Tại ngân hàng:……….
* Swiftcode: ……….

## Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì 2%:

* Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể tại Hợp Đồng này. Theo đó, Các Bên có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì bằng cách chuyển khoản vào tài khoản Kinh Phí Bảo Trì sau đây[[38]](#footnote-39):
* Tên tài khoản ………………..
* Chủ tài khoản:…………….
* Tài khoản số:…….
* Tại ngân hàng:……….
* Swiftcode: ……….
* Kỳ hạn gửi tiền:………

Sau khi mở tài khoản, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có Dự Án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền.

* Các Bên nhất trí rằng Bên Mua trước khi nhận bàn giao Căn Hộ phải đóng Kinh Phí Bảo Trì vào tài khoản có thông tin chi tiết nêu trên và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán biết. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không xuất trình giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định trên thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.
* Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì được Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.

# Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết tại PHỤ LỤC 01 của Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: [[39]](#footnote-40)
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 khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
8. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: ............................ [[40]](#footnote-41)*.*

# Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
2. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
3. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
4. Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
5. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
6. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
7. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập;
8. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
9. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
10. Yêu cầu 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 quản lý Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
11. 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 Bán có quyền yêu cầu Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
12. Quản lý, giám sát Bên Mua trong quá trình thi công hoàn thiện Căn Hộ (nếu có);
13. Yêu cầu Bên Mua thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của Bên Bán, đơn vị có thẩm quyền phù hợp với quy định của pháp luật liên quan tới việc quản lý, xây dựng, khai thác, sử dụng nhà ở tại Dự Án;
14. Tổ chức thực hiện các hoạt động dịch vụ quản lý sử dụng nhà ở, hệ thống hạ tầng kỹ thuật trong phạm vi Dự Án theo quy định của pháp luật;
15. Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng gây ra trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 14 Hợp Đồng này, bao gồm cả việc Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không phải lỗi của Bên Bán;
16. Có quyền từ chối trách nhiệm bảo hành, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nếu khi Bên Mua xây dựng hoàn thiện, sửa chữa Căn Hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của Căn Hộ/Dự Án mà không được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phê duyệt trước theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư;
17. Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) trì hoãn Ngày Đến Hạn Bàn Giao trong một khoảng thời gian bằng tổng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn hoặc thực hiện bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, trường hợp Bên Bán trì hoãn Ngày Đến Hạn Bàn Giao theo quy định tại Điểm này thì Bên Mua sẽ không bị tính lãi chậm thanh toán theo quy định tại Mục A Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng, các khoản lãi chậm thanh toán Bên Mua đã trả (nếu có) tương ứng với khoảng thời gian Bên Bán trì hoãn Ngày Đến Hạn Bàn Giao trong trường hợp này sẽ được hoàn trả lại cho Bên Mua tại Ngày Đến Hạn Bàn Giao.
18. Phù hợp với quy định của pháp luật, Bên Bán có quyền liên quan đến đặt tên thương mại cho Dự Án/Nhà Chung Cư, sử dụng hình ảnh, logo, các quyền sở hữu trí tuệ khác liên quan đến Dự Án. Trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc trước thời điểm chuyển giao quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua (tuỳ thời điểm nào đến trước) Bên Bán đương nhiên được quyền sử dụng hình ảnh của Căn Hộ bao gồm hình ảnh bên ngoài, các mẫu thiết kế của Căn Hộ để nhằm mục đích quảng bá hình ảnh, thương hiệu cho Dự Án mà không cần phải có bất kỳ sự cho phép nào của Bên Mua, không phải trả bất kỳ khoản tiền/chi phí/lợi ích nào cho Bên Mua hay bất kỳ bên thứ ba nào khác;
19. Được toàn quyền trang trí và kinh doanh các dịch vụ/hàng hóa phù hợp với quy định pháp luật tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
20. Tại Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất của Căn Hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành;
21. Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.
22. Nghĩa vụ của Bên Bán:
23. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 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 Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
24. Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường. Trong trường hợp bàn giao Căn Hộ thô, Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ, để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình;
25. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
26. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
27. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
28. 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;
29. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
30. Làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 *(năm mươi)* ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng. 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;

Trong thời hạn ............[[41]](#footnote-42) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán theo quy định của pháp luật cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua vẫn đề nghị Bên Bán làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận khi đã quá thời hạn nêu trên và được Bên Bán chấp thuận thì Bên Mua phải nộp thêm khoản chi phí lập hồ sơ do Bên Bán quy định phù hợp với quy định pháp luật và áp dụng chung đối với các khách hàng;

1. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
2. Hỗ trợ Bên Mua làm thủ tục thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
3. 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 Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
4. Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thoả thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
5. Bố trí chỗ đỗ xe ô tô theo thiết kế được duyệt và trên nguyên tắc chủ sở hữu Căn Hộ nào đăng ký trước được bố trí trước và phụ thuộc vào số lượng chỗ đỗ xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ đỗ xe còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn Hộ trước, sau đó mới dành chỗ cho các đối tượng khác. Mức phí chỗ đỗ xe ô tô sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành và thực tế của Nhà Chung Cư và không bao gồm trong Phí Quản Lý. Việc đăng ký và bố trí chỗ đỗ xe trong Nhà Chung Cư thực hiện theo bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc quy định của Bên Bán tại từng thời điểm.

# Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:
2. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
3. Được sử dụng ….[[42]](#footnote-43) chỗ đỗ xe máy/xe đạp trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí được Bên Bán bố trí phù hợp với thiết kế khu vực để xe của Nhà Chung Cư;
4. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
5. 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;
6. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (*một trăm phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
7. 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;
8. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch quá ± ...........% (cộng trừ …. phần trăm)[[43]](#footnote-44) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Mua đồng ý rằng: Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn vượt quá ± ..........% (cộng trừ ………. phần trăm)[[44]](#footnote-45) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Bên Mua có quyền lựa chọn và quyết định một trong các phương thức xử lý như sau:

* Lựa chọn mua căn hộ khác thuộc Nhà Chung Cư/Dự Án (nếu còn trống); hoặc
* Đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ bàn giao thực tế; hoặc
* Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ việc tìm kiếm khách hàng để chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định; hoặc
* Chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trong thời hạn 10 *(mười)* ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ thì Các Bên thống nhất hiểu rằng Bên Mua từ chối thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhận bàn giao thực tế với Bên Bán.

1. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
2. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp tại tổ chức tín dụng;
3. Yêu cầu Bên Bán thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật và thỏa thuận khác giữa Các Bên bao gồm việc nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thoả thuận tại Điểm l Khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này.
4. Nghĩa vụ của Bên Mua
5. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
6. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
7. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua 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;
8. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
9. 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;
10. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí đỗ xe đạp, xe máy, xe ô tô …và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
11. Thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
12. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
13. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
14. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
15. 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;
16. 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;
17. Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán toàn bộ số tiền còn thiếu của Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) vào ngày thứ …. *(….)* [[45]](#footnote-46)kể từ ngày hết thời hạn theo thông báo của Bên Bán về việc hoàn thiện hoặc nộp hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thời điểm nào đến sau. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điểm này thì các chế tài đối với Bên Mua theo Điều 12 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng;
18. Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để sở hữu Căn Hộ và ký kết, thực hiện Hợp Đồng này với Bên Bán; cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận phù hợp với quy định của pháp luật, theo yêu cầu của Bên Bán;
19. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại hoặc khoản tiền khác (nếu có) nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này;
20. Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
21. Bên Mua có trách nhiệm tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu, sử dụng và/hoặc hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định pháp luật của Bên Bán và/hoặc các chủ sở hữu khác đối với các diện tích ngoài phạm vi Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này;
22. Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng theo các trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ bàn giao lại Căn Hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn tự nhiên) cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn Hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của Căn Hộ do Bên Mua trang bị. Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại Căn Hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, ví dụ như sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng, đánh véc-ni, thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên) trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

Nếu Bên Mua không phục hồi Căn Hộ như quy định nêu trên trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào Căn Hộ, dù có hay không có sự chấp thuận trước của Bên Bán thì Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi thường nào cho Bên Mua hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ (i) việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và (ii) việc khắc phục bất kỳ thiệt hại nào đối với Căn Hộ và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán phát sinh do lỗi của Bên Mua.

Bên cạnh đó, nếu Bên Mua không di dời hàng hóa hoặc đồ vật khỏi Căn Hộ trong thời gian 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng thì bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật nào còn sót lại trong Căn Hộ sau khi chấm dứt Hợp Đồng sẽ được coi như bị từ bỏ và Bên Bán có thể chiếm hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định pháp luật. Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán và bồi hoàn các chi phí thực tế chi trả cho việc di chuyển và xử lý hàng hóa hoặc đồ vật kể trên.

Trong trường hợp này, Bên Mua đảm bảo sẽ tránh cho Bên Bán khỏi các nghĩa vụ phát sinh hoặc đền bù cho Bên Bán đối với các nghĩa vụ với bên thứ ba là người sở hữu các tài sản đã bị Bên Bán bán hoặc vứt bỏ do vô tình nhầm lẫn là những tài sản đó thuộc quyền sở hữu của Bên Mua;

1. Việc thi công hoàn thiện Căn Hộ của Bên Mua phải: (i) tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư, quy định của Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và của pháp luật liên quan tới quản lý, xây dựng, thực hiện, khai thác, sử dụng nhà ở và các hạng mục khác của Dự Án; (ii) đảm bảo an ninh trật tự, vệ sinh môi trường, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ; không làm ảnh hưởng tới các bất động sản xung quanh và khu vực lân cận; (iii) không được làm thay đổi màu sắc, kiến trúc mặt ngoài… của Căn Hộ theo bản vẽ hoàn công Bên Bán cung cấp cho Bên Mua, Nội Quy Nhà Chung Cư, quy định của Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và của pháp luật liên quan. Nếu Bên Mua vi phạm cam kết nêu tại Điểm này, Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có toàn quyền yêu cầu Bên Mua tạm dừng/đình chỉ thi công hoàn thiện và/hoặc yêu cầu bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh (nếu có);
2. Chịu sự quản lý, giám sát của Bên Bán trong quá trình Bên Mua thi công hoàn thiện Căn Hộ;
3. Trường hợp Hợp Đồng bị đơn phương chấm dứt, hủy bỏ do lỗi của Bên Mua, các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (nếu có) sẽ được hoàn trả theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
4. Tuân thủ các quy định khác của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư, quy định của pháp luật.

# Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. 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. Đồng thời, Bên Mua tại đây đồng ý rằng, Bên Bán được miễn trừ hoàn toàn mọi trách nhiệm liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng, chuyển nhượng Căn Hộ theo quy định tại Khoản này hoặc liên quan đến việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cấp Giấy Chứng Nhận cho bên nhận chuyển nhượng vì bất kỳ lý do nào trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

# Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
2. Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này vào ngày mà Bên Mua được yêu cầu nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này; và
3. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ và các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo quy định tại Điều 4 Hợp Đồng, hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 2 và Khoản 3 Điều 8 Hợp Đồng;
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá …..%[[46]](#footnote-47) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.
5. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày …. tháng ….. năm ………[[47]](#footnote-48)(“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”)*.*

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, nhưng không được chậm quá ....................... [[48]](#footnote-49)ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**”). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộvà đề xuất thời điểm bàn giao mới*.*

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là ..............[[49]](#footnote-50)ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ (“**Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ**”).

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 Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
2. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn ............. ngày[[50]](#footnote-51) kể từ ngày theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo Điều 3 Hợp Đồng này và Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp này chỉ có chữ ký của đại diện Bên Bán vẫn được coi là hợp lệ và có hiệu lực.

1. Kể từ thời điểm việc bàn giao Căn Hộ được thực hiện và hoàn tất bởi Hai Bên và/hoặc được thực hiện bởi Bên Bán như quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp Đồng này, Bên Mua được sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này; đồng thời Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ cũng sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn Hộ.
2. Để làm rõ, Các Bên thống nhất quyền sở hữu Căn Hộ chỉ được chuyển giao cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng kể cả trong trường hợp Bên Mua vì bất kỳ lý do nào đó đã được cấp Giấy Chứng Nhận.
3. Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại Điểm b Mục A Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
4. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng thì Các Bên thống nhất như sau:
5. Trường hợp có khiếm khuyết, sai sót nhưng Căn Hộ vẫn đáp ứng đủ điều kiện giao nhận Căn Hộ theo Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều này: Các Bên tiếp tục bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng đồng thời Bên Mua ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
6. Trường hợp có khiếm khuyết, sai sót dẫn đến Căn Hộ không đáp ứng đủ điều kiện giao nhận Căn Hộ theo Điểm b, Điểm c Khoản 1 Điều này thì Bên Mua có quyền lựa chọn đồng ý hoặc không đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua không đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót và bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Mua trong thời hạn do Hai Bên thống nhất.

Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng: mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (*nếu có*) đối với Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành và sẽ không được coi là điều kiện hay cơ sở để Bên Mua đơn phương chấm dứt hoặc hủy bỏ Hợp Đồng này, trừ trường hợp Căn Hộ không đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều này.

1. Các Bên tại đây đồng ý rằng, theo yêu cầu của cơ quan quản lý địa phương hoặc cơ quan Nhà nước khác có thẩm quyền hoặc theo quyết định hợp pháp của mình, Bên Bán sẽ thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Căn Hộ và/hoặc vật liệu hoàn thiện/trang thiết bị Căn Hộ so với các chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và sản phẩm trưng bày mẫu nào nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Nhà Chung Cư với điều kiện có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước tối thiểu 10 (*mười*) ngày tính đến ngày Bên Bán dự kiến thực hiện các thay đổi. Để làm rõ, trường hợp Bên Bán thực hiện các thay đổi nêu tại Điều này theo quyết định hợp pháp của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền xuất phát từ lỗi của Bên Bán thì Bên Bán phải có sự đồng ý của Bên Mua trước khi thực hiện các thay đổi đó; trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày văn bản thông báo của Bên Bán được xác định là gửi thành công cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua không có phản hồi bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì Bên Mua được xem là đã đồng ý với việc Bên Bán thực hiện các thay đổi theo quy định tại Điều này.

# Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. 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 thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị 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.

1. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ……….. *(…)* ngày[[51]](#footnote-52), kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
2. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (*sáu mươi*) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
3. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
4. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
5. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
6. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
7. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
8. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
9. Các trường hợp hư hỏng tự nhiên, hư hỏng do tài sản/thiết bị của bên thứ ba gây ra, các hư hỏng do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn Hộ và/hoặc các hạng mục liên quan đến Căn Hộ (*nếu có*) mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán.
10. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
11. Bên Mua phải đảm bảo rằng việc Bên Mua sửa chữa bất kỳ hư hỏng, khiếm khuyết nào của Căn Hộ cũng không làm ảnh hưởng hoặc thay đổi kiến trúc, kết cấu của Căn Hộ và không làm ảnh hưởng đến quy hoạch chung của Dự Án. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm quy định tại Khoản này hoặc vi phạm các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư trong quá trình sửa chữa thì, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán hoặc bên thứ ba các chi phí có liên quan nhằm hoàn trả lại hiện trạng của phần Dự Án hoặc Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích Khác bị ảnh hưởng. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong vòng … giờ[[52]](#footnote-53) kể từ thời điểm xảy ra sự cố hoặc phát hiện ra sự cố/nguy cơ xảy ra sự cố thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán và thực hiện mọi nỗ lực để hạn chế tối đa thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng/khiếm khuyết đó. Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thông báo và/hoặc không thực hiện các công việc để hạn chế thiệt hại nêu trên thì trách nhiệm bảo hành của Bên Bán sẽ được giảm tương ứng.

# Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ hoặc quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng 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 cho Bên Bán 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 Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:
   1. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ mọi khoản thanh toán đến hạn trước khi chuyển nhượng Hợp Đồng. Nếu Bên Mua vi phạm quy định này, Bên Bán có quyền giữ lại hồ sơ xác nhận chuyển nhượng;
   2. Nếu việc mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này được tài trợ bằng vốn vay, Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán chấp thuận bằng văn bản của bên tài trợ trong đó chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng trước khi Bên Bán chấp thuận việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
   3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam/Dự Án theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
   4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các điều khoản và điều kiện tại Hợp Đồng này;
   5. 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. Đồng thời, Bên Mua tại đây đồng ý rằng, Bên Bán sẽ được miễn trừ hoàn toàn mọi trách nhiệm liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng, chuyển nhượng Căn Hộ theo quy định tại Khoản này hoặc liên quan đến việc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không cấp Giấy Chứng Nhận cho bên nhận chuyển nhượng vì bất kỳ lý do nào, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
   6. Các quy định khác của pháp luật tại thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã thanh toán liên quan đến Hợp Đồng này.
5. Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có thể sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba với điều kiện có thông báo trước cho Bên Mua và được Bên Mua đồng ý.

# Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

1. Phụ thuộc vào việc Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ và đáp ứng các điều kiện quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại PHỤ LỤC 02 Hợp Đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư theo quy định tại PHỤ LỤC 02 Hợp Đồng này và/hoặc Nội Quy Nhà Chung Cư.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư: .................................... *.[[53]](#footnote-54)*
5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:
6. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành Căn Hộ với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, thì Phí Quản Lý là: ........... đồng/m2/tháng[[54]](#footnote-55). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm: .............. [[55]](#footnote-56).
7. Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
8. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về Phí Quản Lý thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

# Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

### Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào vượt quá 10 *(mười)* ngày so với ngày đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán một khoản tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng mức lãi suất …%/ngày (… *phần trăm một ngày*)[[56]](#footnote-57) tính trên số tiền Bên Mua chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn cộng với khoản lãi chậm thanh toán từ Bên Mua.

### Tuy nhiên, nếu thời gian Bên Mua (1) chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào vượt quá … *(…)*[[57]](#footnote-58) ngày so với ngày đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng và/hoặc (2) tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các lần thanh toán vượt quá … *(…)*[[58]](#footnote-59) ngày, Bên Bán tùy vào quyết định của mình có quyền áp dụng một hoặc tất cả các biện pháp sau đối với Bên Mua:

#### Yêu cầu Bên Mua tiếp tục thanh toán một khoản tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng mức lãi suất quy định tại Mục A Khoản 1 Điều nàytính trên số tiền Bên Mua chậm thanh toán cho khoảng thời gian chậm thanh toán được tính từ ngày Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng cho đến ngày Bên Bán nhận được số tiền quá hạn cộng với khoản lãi chậm thanh toán từ Bên Mua hoặc ngày mà Hợp Đồng bị chấm dứt theo thông báo của Bên Bán.

#### Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước tối thiểu … *(…….)*[[59]](#footnote-60) ngày (“Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng”). Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ …. *(…..)[[60]](#footnote-61)* kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán có quyền bán/chuyển nhượng/cho thuê và/hoặc thực hiện bất kỳ giao dịch nào mà pháp luật không cấm đối với Căn Hộ mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày. Để làm rõ, Các Bên đồng ý rằng, trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua bàn giao lại Căn Hộ và trang thiết bị gắn với Căn Hộ trong thời hạn 15 *(mười lăm)* ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu bằng văn bản của Bên Bán theo tình trạng nguyên vẹn như tại thời điểm Bên Bán bàn giao cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Bán có chấp thuận khác bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua không thực hiện các thủ tục để hoàn thành việc bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo đúng thời hạn, tình trạng theo quy định tại Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý rằng, trong trường hợp này, Bên Bán có quyền được coi là Bên Mua đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Bán vào ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này, và Bên Bán có toàn quyền niêm phong, chiếm hữu, quản lý, sử dụng, định đoạt Căn Hộ, trục xuất Bên Mua hoặc bất kỳ người nào đang chiếm hữu, quản lý, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm được coi là đã bàn giao đó. Bên Bán có quyền được coi là Bên Mua và/hoặc bất kỳ người nào đang chiếm hữu, quản lý, sử dụng Căn Hộ đã từ bỏ mọi quyền đối với mọi tài sản có trong/gắn với Căn Hộ và Bên Bán có toàn quyền tự mình hoặc thuê/giao cho bất kỳ bên thứ ba nào định đoạt, xử lý (vứt bỏ, bán, thanh lý, cho, tặng…) các tài sản đó mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào với Bên Mua và bên thứ ba liên quan. Bên Mua tại đây đồng ý và cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm, chi phí, thiệt hại thực tế phát sinh/liên quan tới việc Bên Bán định đoạt, xử lý tài sản, lấy lại Căn Hộ như quy định nêu trên.

#### Trong thời hạn 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc 60 *(sáu mươi)* ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền mà Bên Bán đã nhận được từ Bên Mua theo Hợp Đồng này (khoản tiền này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ đi những khoản tiền sau:

1. Tiền thuế VAT và các khoản tiền thuế, phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật được Bên bán nộp hộ Bên Mua nhưng không được nhà nước hoàn trả;
2. Tiền xử lý tài sản của Bên Mua trong trường hợp Bên Mua không tự nguyện bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này;
3. Khoản tiền lãi theo quy định tại Mục a Điểm này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;
4. Khoản tiền phạt được xác định là …% (*…phần trăm*)[[61]](#footnote-62) Giá Bán Căn Hộ;
5. Chi phí môi giới, chi phí quản lý, marketing, các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng, chi phí khuyến mại (nếu có) cho việc ký kết và/hoặc thực hiện Hợp Đồng này;
6. Khoản tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này. Trường hợp giá bán Căn Hộ cho khách hàng mới thấp hơn Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này, thì khoản chênh lệch đó cũng được xem là một phần thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu, và Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường cho Bên Bán.

#### Trường hợp Các Bên không thống nhất được tổng giá trị bồi thường thiệt hại quy định ở các Tiết (ii), (v) và (vi) Mục này thì Các Bên tại đây đồng ý rằng, tổng giá trị bồi thường sẽ được ấn định bằng ….% (*….phần trăm*)[[62]](#footnote-63) Giá Bán Căn Hộ. Trường hợp các khoản khấu trừ mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định tại Mục này lớn hơn số tiền mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua thì khoản tiền thiếu hụt đó được coi là khoản nợ phải thu của Bên Bán và Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán khoản thiếu hụt đó cho Bên Bán trong thời hạn do Hai Bên thoả thuận, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

### Trường hợp Bên Mua có hành vi vi phạm khác các hành vi được quy định tại Điểm A Khoản này bao gồm việc tạm ngừng thực hiện Hợp Đồng hoặc đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp Đồng không theo quy định của Hợp Đồng này hoặc trì hoãn/không nhận bàn giao Căn Hộ, thì Bên Bán có quyền thực hiện các quyền nêu tại Điểm A Khoản này và/hoặc các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này, quy định của pháp luật để xử lý các vi phạm của Bên Mua.

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

## Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ vượt quá … *(…)*[[63]](#footnote-64) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Bán sẽ trả cho Bên Mua khoản tiền lãi do việc chậm bàn giao với mức lãi suất là …%/ngày (*… phần trăm một ngày*)[[64]](#footnote-65) tính trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với thời gian tính lãi là ngày thứ … *(…)*[[65]](#footnote-66) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

## Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ vượt quá … *(…)*[[66]](#footnote-67) ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng các biện pháp xử lý như sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày. Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 30 *(ba mươi)* kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác nêu tại thông báo chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn.

(ii) Yêu cầu Bên Bán hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nhận từ Bên Mua (không tính lãi) sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt, bồi thường mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu có) trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng. Để làm rõ, đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua sau ….. *(….)[[67]](#footnote-68)* ngày kể từ ngày hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên.

(iii) Yêu cầu Bên Bán thanh toán khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này (thời gian tính lãi là ngày thứ … (…)[[68]](#footnote-69) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng) trong vòng 15 (*mười lăm*) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua.

(iv) Yêu cầu Bên Bán thanh toán khoản tiền phạt vi phạm bằng …% (*… phần trăm*)[[69]](#footnote-70) của Giá Bán Căn Hộ. Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt này trong vòng 15 (*mười lăm*) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua.

(v) Buộc Bên Bán bồi thường mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh trong vòng 15 (*mười lăm*) Ngày Làm Việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua.

## Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b Khoản này, thì Các Bên đồng ý rằng:

(i) Bên Mua được coi là đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và nhận bàn giao theo đúng thời hạn bàn giao được Bên Bán đề xuất;

(ii) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng này theo đúng thời hạn bàn giao mới do Bên Bán đề xuất.

# Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:
2. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
3. 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.
4. Bên Mua cam kết:
5. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
6. 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;
7. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải 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 Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
8. 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.
9. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
10. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm, Mục, Tiết 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 nội dung khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm, Mục, Tiết bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
11. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
12. Các Bên xác nhận: (i) đã đọc kỹ và hiểu rõ toàn bộ các điều kiện và điều khoản quy định tại Hợp Đồng này; (ii) công nhận các nội dung quy định tại Hợp Đồng này được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên; và (iii) cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

# Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
2. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
3. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
4. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
5. Bất cứ sự kiện nào khác xảy ra một cách khách quan, vượt quá tầm kiểm soát của một Bên, không thể lường trước được, không thể tránh được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và gây ảnh hưởng trực tiếp tới việc thực hiện nghĩa vụ, khiến một Bên không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng;
6. Các sự kiện sau đây trong trường hợp các sự kiện này xảy ra một cách 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: Bạo loạn, tình trạng khẩn cấp, địch họa, tình trạng phá rối nơi công cộng, bãi công, đình công, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận, tắc nghẽn hay gián đoạn giao thông và các dịch vụ công cộng khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, bất kỳ việc yêu cầu, công bố, ban hành hoặc theo quyết định/hành vi hành chính của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, của chính quyền địa phương đối với/gây ảnh hưởng đến Dự Án bao gồm các thay đổi về đất đai, quy hoạch, xây dựng, tài chính, thay đổi về mục đích sử dụng đất, thời hạn sử dụng đất của Dự Án và/hoặc gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của một/Các Bênmà không do lỗi của một hoặc Các Bên.
7. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
8. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn … *(.....)* ngày[[70]](#footnote-71), kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này)*. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
9. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

# Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này chỉ chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
2. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
3. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
4. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
5. Trong trường hợp Bên Bán bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ......... *(.....)* ngày[[71]](#footnote-72), kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
6. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng: Theo thỏa thuận cụ thể tại Hợp Đồng*.*

# Thông báo

* 1. Địa chỉ để một Bên nhận thông báo của Bên còn lại theo quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
  2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:giao nhận trực tiếp, bưu điện, chuyển phát nhanh, fax, email, zalo, viber, tin nhắn điện thoại (sms), tin nhắn Messenger.
  3. Bên nhận thông báo: theo quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
  4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản (bản cứng (hard copy) hoặc dữ liệu điện tử theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật). Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều này và trong thời gian như sau:

1. Vào ngày Bên nhận nhận trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
2. Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
3. Vào ngày thứ 03 *(ba)* kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
4. Vào ngày Bên nhận ký nhận vào biên nhận của đơn vị chuyển phát hoặc vào ngày đơn vị chuyển phát được coi là đã bàn giao thông báo cho Bên nhận (không phụ thuộc vào thông tin của người ký nhận trên giấy báo phát), hoặc vào ngày thông báo bị trả lại trong trường hợp đã được gửi đến đúng địa chỉ của một Bên nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này;
5. Vào ngày Bên Bán gửi dữ liệu điện tử (bản scan) vào[[72]](#footnote-73):

Thư điện tử thành công (không có thư báo lỗi)

Tin nhắn điện thoại (sms)

Tin nhắn Viber

Tin nhắn Zalo

Tin nhắn Messenger

trong trường hợp gửi thư điện tử/dữ liệu điện tử đến địa chỉ của Bên Mua được quy định tại phần đầu của Hợp Đồng này và/hoặc theo thông báo hợp lệ của Bên Mua;

1. Vào thời điểm khác do Các Bên thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định.
   1. Các Bên phải thông báo ngay bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức nhận thông báo và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà Bên có sự thay đổi không thông báo cho Bên kia biết trước ít nhất 10 *(mười)* ngày tính đến ngày có sự thay đổi thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo. Bên có sự thay đổi chịu hoàn toàn trách nhiệm nếu xảy ra bất kỳ thiệt hại nào cho mình và/hoặc phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên còn lại (nếu có).

# Các thỏa thuận khác

## ***Giấy Chứng Nhận***

### Với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ đến hạn, hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) trong đó có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng (bao gồm cả số tiền gốc đến hạn phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có)) và Bên Bán đã nhận đủ các giấy tờ cần thiết từ Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Theo thời hạn quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng, Bên Mua phải nộp và cung cấp cho Bên Bán đầy đủ và đúng hạn các hồ sơ tài liệu, thông tin và mọi khoản lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác tăng lên do thay đổi của pháp luật và/hoặc yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cả những khoản tăng thêm đó.

### Trường hợp Bên Mua không thực hiện đúng, đầy đủ quy định tại Điểm a Khoản này thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán theo quyết định của mình có thể yêu cầu Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; trường hợp này các nghĩa vụ còn lại của Bên Mua theo Hợp Đồng (nếu có) sẽ áp dụng theo quy định tại Điểm m Khoản 2 Điều 6 Hợp Đồng này.

### Trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì các nghĩa vụ còn lại của Bên Mua theo Hợp Đồng (nếu có) sẽ áp dụng theo quy định tại Điểm m Khoản 2 Điều 6 Hợp Đồng này.

### Bên Mua có nghĩa vụ hợp tác với Bên Bán bao gồm cả việc trực tiếp có mặt tại các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu Bên Bán hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu) hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của mình tham gia trong các cuộc họp với các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, cung cấp các tài liệu, văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu, ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện tất cả các công việc mà Bên Bán và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho là cần thiết để Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

### Các Bên thống nhất rằng, trường hợp Bên Mua chậm trễ hoặc không có mặt tại địa điểm theo thời gian mà Bên Bán yêu cầu và/hoặc Bên Mua không cung cấp đủ các hồ sơ, tài liệu mà Bên Bán yêu cầu trong thông báo và/hoặc Bên Mua có mặt nhưng không thực hiện đúng và đủ hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Bán theo quyết định của mình có thể yêu cầu Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, mọi nghĩa vụ còn lại của Bên Mua theo Hợp Đồng (nếu có) sẽ lập tức đến hạn vào ngày mà Bên Mua vi phạm nghĩa vụ nêu tại Khoản này. Theo đó, Bên Bán bằng quyết định của mình có quyền lựa chọn áp dụng một trong hai phương án:

#### Vào thời điểm Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán mọi nghĩa vụ còn lại theo Hợp Đồng (nếu có), Bên Bán sẽ: (i) trả cho Bên Mua hồ sơ, tài liệu mà Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán liên quan tới việc cấp Giấy Chứng Nhận; và (ii) bàn giao cho Bên Mua các tài liệu thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

#### Tiếp tục hỗ trợ Bên Mua xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ với điều kiện Bên Mua phải hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ còn lại theo Hợp Đồng (nếu có). Đồng thời, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Mua khi việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ và/hoặc bị từ chối và/hoặc phát sinh thêm bất kỳ chi phí nào khác từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền do việc chậm trễ của Bên Mua.

### Các Bên cùng hiểu và thống nhất rằng, việc cấp Giấy Chứng Nhận phụ thuộc vào quy định của pháp luật, quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và việc tuân thủ các điều kiện cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật của Các Bên. Bên Bán sẽ thực hiện các công việc theo quy định của pháp luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng Bên Bán không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền bị chậm trễ vì bất kỳ lý do nào, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

### Các Bên thống nhất rằng, kể từ ngày Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc bên thứ ba được Bên Mua ủy quyền hoặc ngày Bên Bán hoàn thành việc cung cấp cho Bên Mua các tài liệu cần thiết thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên Bán theo quy định tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 Hợp Đồng này thì Bên Bán được xem là đã hoàn thành mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu kiện, khiếu nại, tranh chấp nào liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ, trừ trường hợp có lỗi của Bên Bán trong việc thực hiện các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng.

## Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có bất kỳ thông tin, số liệu nào không đúng do bị sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu và/hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm/thực hiện Hợp Đồng mà một Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là không đúng so với thực tế hoặc không đúng so với thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này thì Bên kia phải chấp thuận các thông tin, số liệu được điều chỉnh. Khi đó, Các Bên sẽ hợp tác với nhau bằng việc ký kết phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh thông tin, số liệu bị sai sót đó.

## Bên Mua công nhận và đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình/nghĩa vụ chung của họ theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho một người làm đại diện để giao dịch, gửi và nhận thông báo với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, và Bên Bán không cần có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Trong trường hợp này, quyết định/ý chí của người đại diện của Bên Mua được hiểu là quyết định/ý chí của tất cả những người còn lại thuộc Bên Mua và việc người đại diện của Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán cũng được hiểu là toàn bộ người thuộc Bên Mua đã nhận được thông báo của Bên Bán tại cùng một thời điểm. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào ủy quyền trên đây, mọi văn bản, giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ. Tên của người được ủy quyền của Bên Mua theo quy định tại Khoản này được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.

## Hợp Đồng này và tất cả các phụ lục cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế: (i) mọi tài liệu truyền thông/quảng bá của Bên Bán liên quan đến Dự Án, Căn Hộ; (ii) thỏa thuận, cam kết hoặc ghi nhớ trước đây giữa Các Bên dù bằng lời nói hay bằng văn bản liên quan đến Căn Hộ hay của giao dịch theo Hợp Đồng này. Mọi sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng chỉ có hiệu lực khi và chỉ khi được lập thành văn bản và được Các Bên ký kết hợp lệ. Văn bản sửa đổi, bổ sung của Hợp Đồng được Các Bên ký kết là một phần không tách rời của Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên trong Hợp Đồng.

## Các Bên cam kết:

Bên Mua tại đây đồng ý cho Bên Bán có thể sử dụng thông tin của Bên Mua cho mục đích:

1. cung cấp thông tin theo yêu cầu của pháp luật hoặc bất kỳ bản án, lệnh hoặc yêu cầu ràng buộc nào của tòa án hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
2. cung cấp thông tin cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
3. tiết lộ thông tin cho bất kỳ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào theo yêu cầu hợp pháp của các cơ quan này cho mục đích liên quan đến nghĩa vụ thuế, giao dịch chuyển nhượng hoặc các nghĩa vụ khác phát sinh theo quy định pháp luật của Bên Mua (nếu có).

## Hợp Đồng này được lập bằng tiếng Việt và có thể được dịch sang ngôn ngữ khác theo thỏa thuận của Các Bên. Trường hợp Hợp Đồng được dịch sang ngôn ngữ khác, nếu có bất kỳ sự mâu thuẫn, không thống nhất nào giữa bất kỳ nội dung tiếng Việt và ngôn ngữ khác thì nội dung tiếng Việt luôn được ưu tiên áp dụng.

# Giải quyết tranh chấp

## Hợp Đồng này được điều chỉnh bởi quy định của pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam. Trường hợp có tranh chấp giữa Các Bên hoặc tranh chấp phát sinh từ/liên quan tới việc ký kết, thực hiện Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, đàm phán dựa trên nguyên tắc tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của mỗi Bên căn cứ mục đích Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật hiện hành. Mỗi Bên sẽ tự chịu trách nhiệm và tự chi trả các chi phí liên quan đến việc thương lượng, đàm phán tranh chấp này.

## Trong thời hạn 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo tới Bên kia về việc tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thông qua thương lượng, đàm phán theo quy định tại Khoản 1 Điều này thì bất kỳ Bên nào cũng có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật sau khi đã thông báo bằng văn bản việc khởi kiện cho Bên kia biết trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày tính đến ngày khởi kiện. Trong trường hợp này, Bên thua kiện phải chịu toàn bộ án phí mà Bên còn lại phải chịu và/hoặc chi.

Trong thời gian giải quyết tranh chấp, Bên có nghĩa vụ đến hạn vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình mà không được đưa ra bất kỳ lý do gì để trì hoãn hay không thực hiện nghĩa vụ. Đồng thời, mỗi Bên cam kết không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng/thiệt hại đến thương hiệu, uy tín, hoạt động kinh doanh của Bên kia, bao gồm các hành vi tiết lộ/đăng tải các thông tin sai sự thật/chưa được kiểm chứng.

# Hiệu lực của Hợp Đồng

## Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký như được nêu tại phần đầu Hợp Đồng.

## Hợp Đồng này có ……(*……*)[[73]](#footnote-74) Điều, với ……(*……*)[[74]](#footnote-75) trang được lập thành ……(*……*)[[75]](#footnote-76) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ ….. (*……*)[[76]](#footnote-77) bản, Bên Bán giữ …… (*……*)[[77]](#footnote-78) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

## Kèm theo Hợp Đồng này là 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 *(một)* bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt, 01 *(một)* bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 *(một)* bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ (nếu Căn Hộ là bất động sản hình thành trong tương lai).

## Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thoả thuận của Hai Bên là nội dung không thể tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

## Trong trường hợp Các Bên thoả thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  *(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)* | **BÊN BÁN**  *(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)* |

# 

# PHỤ LỤC 01

**CÁC BẢN VẼ VÀ DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ, VẬT LIỆU XÂY DỰNG HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ[[78]](#footnote-79)**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: .............../………/HĐMBCH)*

**PHỤ LỤC 02**

**DANH MỤC Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung,**

**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: .............../………/HĐMBCH)*

1. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư:
2. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng như quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này, nhà sinh hoạt cộng đồng, nơi để xe (xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư) được đầu tư, xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.
3. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư gồm khung, cột, tường chịu lực, hàng rào, tường bao Nhà Chung Cư, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, phòng rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và Bên Mua hoặc không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư.
4. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
5. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.
6. ......[[79]](#footnote-80)
7. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán:
8. Khu vực văn phòng, thương mại, khu vực kỹ thuật cơ điện và toàn bộ bãi đậu xe của khu thương mại theo thiết kế Dự Án đã được phê duyệt.
9. Phần diện tích để xe ô tô của Nhà Chung Cư theo thiết kế Dự Án đã được phê duyệt.
10. Phần diện tích còn lại của các tầng kỹ thuật (tầng....) sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật.
11. Các Căn Hộ chưa bán hoặc không bán.
12. Thiết bị bên trong các khu vực nêu trên.
13. ......[[80]](#footnote-81)

# PHỤ LỤC 03

**NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

*(Đính kèm Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số: .............../………/HĐMBCH)*

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 Căn Hộ/văn phòng/diện tích khác trong Nhà Chung Cư (“**Chủ Sở Hữu**”), người sử dụng, người tạm trú tại Căn Hộ/Nhà Chung Cư (“**Người Sử Dụng**”) phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào 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 hoặc việc đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân theo quy định riêng của khu vực 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, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp xã/phường sở tại.
     4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
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 bao gồm:

* 1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, 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, các văn bản pháp luật có liên quan và các văn bản pháp luật được sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
  2. Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định pháp luật hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; trổ cửa ra vào, cửa sổ, cửa thông gió Căn Hộ trái quy định pháp luật về xây dựng, pháp luật về nhà ở và các quy định pháp luật, tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật có liên quan về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
  3. Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
  4. Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas (trừ các khu vực/diện tích không phải để ở như khu dịch vụ, thương mại… nhưng phải đảm bảo các quy định về an toàn phòng chống cháy nổ theo quy định pháp luật), các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà Chung Cư.
  5. Phóng uế, xả bất kỳ loại rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.
  6. Ném bất cứ vật gì ra bên ngoài hoặc xuống dưới từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
  7. Để giầy dép, vật dụng cá nhân, chậu cây, vật dụng khác…. ngoài hành lang Căn Hộ.
  8. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo đúng quy định của pháp luật).
  9. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
  10. 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 Nhà Chung Cư.
  11. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
  12. Tham gia hoặc tổ chức việc đánh bạc, hoạt động mại dâm, mua/bán/tàng trữ/sử dụng trái phép chất ma túy/vũ khí/chất nổ/chất dễ gây cháy nổ/hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác trong Nhà Chung Cư.
  13. Sử dụng căn hộ có mục đích để ở để làm văn phòng, kinh doanh; kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của bất kỳ bên nào.
  14. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu 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.
  15. Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư;
  16. Phân chia, chuyển đổi Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trái quy định;
  17. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
  18. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy;
  19. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc/gia cầm; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
  20. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
  21. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

1. **Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

1. Sử dụng diện tích, thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, sử dụng cho mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
4. Sử dụng các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Nhà Chung Cư.
5. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung khi không có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
6. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Nhà Chung Cư làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
7. **Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**
8. Trong trường hợp khu vực Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua có hư hỏng thì:
9. Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư (trong thời gian bảo hành Căn Hộ), Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư; thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (cho dù phần hư hỏng thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng hay phần hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nhưng gắn liền với Căn Hộ).
10. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chấp thuận để sửa chữa.
11. Nếu cần thiết có bất cứ thay đổi hoặc sửa chữa mà không thuộc quy định tại Khoản 4.3 Điều này thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (theo thông báo tại bảng thông tin Nhà Chung Cư hoặc phương tiện thông tin đại chúng khác) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa rất nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các căn hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,… thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tối thiểu 03 *(ba)* ngày tính đến ngày thực hiện. Đối với các sửa chữa khác, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo cho Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trước 10 *(mười)* Ngày Làm Việc (đối với những sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn Hộ) hoặc phải được Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phê duyệt trước khi thực hiện và chỉ có thể thực hiện thay đổi hoặc sửa chữa này theo phạm vi của thiết kế, yêu cầu kỹ thuật, chất lượng và những yêu cầu khác như đã được phê duyệt hoặc được đưa ra bởi Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (đối với các sửa chữa lớn ảnh hưởng đến kết cấu của Căn Hộ). Đối với Căn Hộ bàn giao thô: Chủ Sở Hữu Căn Hộ thực hiện việc đăng ký đơn xin cấp phép thi công và nộp phí quản lý thi công cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của pháp luật.
12. Các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng vào bất cứ thời điểm nào, trong bất cứ hoàn cảnh nào cam kết không thực hiện một trong những nội dung sau đây:
13. Lắp thêm cửa ra vào, đục khoét tường, sửa chữa hoặc xây thêm bất cứ tường hoặc các công trình xây dựng nào khác đối với Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cũng như công trình tiện ích và dịch vụ;
14. Xây dựng hoặc thay đổi công trình xây dựng ngầm hoặc dưới Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như: đào giếng, lắp đặt hoặc sửa chữa, thay đổi hệ thống dẫn nước, hệ thống điện, gas, dây cáp…;
15. Làm thay đổi, biến dạng hoặc hư hỏng cấu trúc, các công trình tiện ích và dịch vụ hoặc kết cấu bên trong hoặc bên ngoài của Nhà Chung Cư, Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
16. Tiến hành những thay đổi khác có thể vi phạm pháp luật hiện hành.
17. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công, trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Khoản 4.2 Điều này.
18. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà Chung Cư thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà Chung Cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục thì Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập (sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng) vào thi công và hoàn tất công việc. Trong trường hợp này, mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Khoản 4.2 Điều này.
19. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc căn hộ khác mà Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Bên thi công do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Bên thi công do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chỉ định vào Căn Hộ của mình.
20. Trường hợp khu văn phòng, dịch vụ, thương mại trong Nhà Chung Cư mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung.
21. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa thì phải thông báo cho 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 (trừ chủ nhật) để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định của pháp luật.
22. **Khu vực để xe**
23. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư này.
24. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.
25. **Các khoản phí**
    1. **Phí Quản Lý**
26. Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ kiện A của Nội Quy Nhà Chung Cư này.
27. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và thanh toán theo đúng lịch biểu được Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo.
    1. **Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý**

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

* 1. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý, các dịch vụ do Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp, Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là [[81]](#footnote-82)……………………….. áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

1. **Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư** 
   1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà Chung Cư như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Nhà Chung Cư hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
   2. Chủ Sở Hữu 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 Của Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu. Mức chi phí, chế độ bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định tại Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018 của Chính Phủ quy định về bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và các văn bản sửa đổi, bổ sung. Việc mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với các phần sở hữu trong Nhà Chung Cư không thay thế trách nhiệm phải đảm bảo an toàn về phòng chống cháy, nổ, phòng cháy chữa cháy Nhà Chung Cư của Các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng. Chủ Sở Hữu phải cung cấp một bản sao y bản chính hợp đồng bảo hiểm và biên lai nộp phí bảo hiểm mới nhất của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng khi có văn bản yêu cầu của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong vòng 03 ngày kể từ thời điểm có yêu cầu.
   3. Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có trách nhiệm phân bổ và công bố công khai mức thu và thực hiện mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phù hợp quy định pháp luật.
   4. 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 Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý. 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 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.
2. **Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư** 
   1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, 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 bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.
3. **Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và khách ra vào Nhà Chung Cư** 
   1. Yêu cầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư 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. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua nói riêng và Nhà Chung Cư nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để cập nhật.

Để tránh hiểu lầm, việc Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cung cấp cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư chìa khóa, mã số, thẻ từ theo quy định tại Khoản này không có nghĩa là Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải có nghĩa vụ đảm bảo an toàn cho người và tài sản trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua.

* 1. Đăng ký với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư liên hệ trong trường hợp cần thiết.
  2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm tuân thủ và hướng dẫn các bên liên quan (người thân, bạn bè, khách hàng, nhân viên, đối tác ... của chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng căn hộ) tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư/Quy định/Hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi sử dụng các tiện ích trong Nhà Chung Cư; tự chịu trách nhiệm về sức khỏe, sự an toàn trong quá trình sử dụng các tiện ích đó tại Căn Hộ cũng như tại các khu tiện ích trong Nhà Chung Cư.
  3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có diện tích sân vườn, ban công, lô gia được sử dụng phần diện tích này nhưng các hoạt động xây dựng, sửa chữa, cải tạo phần diện tích này trước khi thực hiện phải được sự đồng ý, phê duyệt bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại từng thời điểm. Khi sử dụng diện tích sân vườn, ban công, lô gia, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng không được thực hiện các công việc sau:
  4. Thi công xây dựng các công trình kiên cố (bể bơi, sân thể thao, cơi nới thành phòng ở...);
  5. Lắp đặt mái kính;
  6. Lắp đặt lan can kính (đối với Nhà Chung Cư đã thiết kế có lan can kính thì không lắp đặt thêm, không chỉnh sửa);
  7. Lắp đặt mái che phần diện tích sân vườn bằng vật liệu kiên cố;
  8. Lắp đặt mái che có độ che phủ quá 30% *(ba mươi phần trăm)* phần diện tích sân vườn, ban công, lô gia;
  9. Trồng các loại cây không phù hợp (cây có rễ bám sâu vào tường, cây che phủ xuống diện tích tầng dưới) hoặc cây có chiều cao (bao gồm cả chiều cao của chậu/đôn/vật chứa...) quá 1m hoặc gây ảnh hưởng tới trần/ tầm nhìn tầng trên;
  10. Trồng cây/cỏ trực tiếp trên mặt sàn hoặc nuôi gia súc/gia cầm/sinh vật cảnh tại diện tích sân vườn, ban công, lô gia;
  11. Sử dụng bể bơi di động kích thước trên 6m2;
  12. Xây hòn non bộ, vườn cảnh có chiều cao đá/vật liệu xây dựng trên 1m;
  13. Làm nơi để vật liệu nặng, vật phế thải;
  14. Xây dựng cơi nới sang Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc khoảng không của Nhà Chung Cư, phần diện tích sử dụng riêng của các Chủ Sở Hữu khác, các hoạt động khác gây ảnh hưởng đến mỹ quan, không gian, kết cấu, thiết kế và các công việc khác khi chưa được sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
  15. Các hạn chế đối với việc sử dụng Căn Hộ và công trình tiện ích
  16. Căn Hộ chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa Chủ Sở Hữu và Chủ Đầu Tư. Trường hợp các Chủ Sở Hữu muốn thay đổi mục đích sử dụng phải được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật;
  17. Thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn Hộ của Chủ Sở Hữu như cho thuê, cho thuê lại, đồng thời Chủ Sở Hữu phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn Hộ cũng sẽ không ảnh hưởng đến những Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư này;
  18. Các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cam kết nỗ lực hết sức để bảo vệ Căn Hộ khỏi bất kỳ hành động nào gây hư hỏng Căn Hộ cũng như Nhà Chung Cư;
  19. Các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cam kết rằng tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống điều hòa, thang máy, thoát hiểm và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng và người thứ ba tại Nhà Chung Cư;
  20. Không sử dụng hoặc cho phép sử dụng các công trình tiện ích và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khác, ví dụ: việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các công trình tiện ích ...;
  21. Không sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các công trình tiện ích và dịch vụ vào mục đích riêng như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc….;
  22. Không làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, hoặc vứt rác, chất thải hoặc các chất độc hại khác vào bồn vệ sinh, bồn rửa hoặc ống dẫn nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm quy tắc sử dụng của các công trình tiện ích và dịch vụ;
  23. Cấm hút thuốc trong các khu vực tiện ích chung ngoại trừ trong các khu vực được cho phép bởi Chủ Đầu Tư và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư;
  24. Không điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ công trình tiện ích chung nào;
  25. Không tiết lộ mã số/thông tin/hình ảnh thẻ ra vào hay bất kỳ thông tin nào khác mà Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp riêng cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng;
  26. Không thực hiện các hành động phá hoại có thể làm tăng thêm phí bảo hiểm đối với các công trình tiện ích và dịch vụ.

1. **Xử lý vi phạm** 
   1. Nếu Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi/bổ sung, 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. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
   3. Ngừng cung cấp các tiện ích bao gồm: vệ sinh, bảo vệ, cung cấp chỗ đỗ xe và các dịch vụ công cộng khác hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng dịch vụ điện, nước đối với Căn Hộ trong trường hợp: (i) Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng không thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng gây ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng khác; hoặc (ii) đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Phí Quản Lý và/hoặc kinh phí khác do bên cung cấp dịch vụ thu nhưng vẫn không nộp các kinh phí này;
   4. Yêu cầu Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng không thực hiện, Ban Quản Trị/Chủ Đầu Tư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí thực tế do Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng vi phạm chịu;
   5. Thực hiện các biện pháp xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
   6. 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.
2. **Điều khoản thi hành**
   1. Những vấn đề khác về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư chưa được đề cập trong bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
   2. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Căn Hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho một bên khác thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư này. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (cho dù mua Căn Hộ từ Chủ Đầu Tư hay do thuê lại, nhận chuyển nhượng Căn Hộ/Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư) hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
   3. Nội Quy Nhà Chung Cư này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định theo quy định pháp luật.

|  |  |
| --- | --- |
|  | **XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA** |

**PHỤ KIỆN A**

**BẢNG DANH MỤC**

**CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

***(****Đính kèm Nội Quy Nhà Chung Cư)*

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây:

* + 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 của Nhà Chung Cư.
    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 Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
    3. ………..[[82]](#footnote-83)

1. Bổ sung thêm các căn cứ khác của Dự Án. [↑](#footnote-ref-2)
2. Trường hợp là người đại diện theo uỷ quyền thì bổ sung thông tin này. [↑](#footnote-ref-3)
3. Trường hợp là người đại diện theo uỷ quyền thì bổ sung thông tin này. [↑](#footnote-ref-4)
4. Bỏ các nội dung về Phần Diện Tích Khác nếu Các Bên thỏa thuận không có Phần Diện Tích Khác [↑](#footnote-ref-5)
5. Điền thông tin phù hợp với hồ sơ pháp lý Dự Án [↑](#footnote-ref-6)
6. Điền thông tin phù hợp với hồ sơ pháp lý Dự Án [↑](#footnote-ref-7)
7. Điền thông tin tên của Dự Án [↑](#footnote-ref-8)
8. Điền địa chỉ của Dự Án [↑](#footnote-ref-9)
9. Bổ sung thông tin Căn Hộ [↑](#footnote-ref-10)
10. Bổ sung Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ [↑](#footnote-ref-11)
11. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 2%. [↑](#footnote-ref-12)
12. Điền theo số liệu ghi nhận tại vị trí của Ghi chú số 11 (Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 2%) [↑](#footnote-ref-13)
13. Điền theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 5%. [↑](#footnote-ref-14)
14. Điền theo số liệu ghi nhận tại vị trí của Ghi chú số 13 (Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa không quá 5%) [↑](#footnote-ref-15)
15. Bổ sung Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ [↑](#footnote-ref-16)
16. Bổ sung năm hoàn thành xây dựng Nhà Chung Cư theo thực tiễn Dự Án [↑](#footnote-ref-17)
17. Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Lược bỏ nếu không có Phần Diện Tích Khác. [↑](#footnote-ref-18)
18. Điền theo thông tin hồ sơ pháp lý dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp/phê duyệt cho Dự Án. [↑](#footnote-ref-19)
19. Điền theo thông tin hồ sơ pháp lý dự án được cơ quan có thẩm quyền cấp/phê duyệt cho Dự Án. [↑](#footnote-ref-20)
20. Điền theo các thông tin, hồ sơ được cơ quan có thẩm quyền cấp/phê duyệt cho Dự Án. [↑](#footnote-ref-21)
21. Bổ sung thông tin theo thỏa thuận của các Bên (nếu có) [↑](#footnote-ref-22)
22. Điền giấy tờ đất cho phần diện tích đất có Căn Hộ. [↑](#footnote-ref-23)
23. Điền giấy phép xây dựng cho Nhà Chung Cư (nếu có). [↑](#footnote-ref-24)
24. Điền Quyết định chủ trương đầu tư/Giấy chứng nhận Đầu tư hoặc giấy tờ tương đương. [↑](#footnote-ref-25)
25. Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-26)
26. Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo Dự Án được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-27)
27. Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này. [↑](#footnote-ref-28)
28. Nếu là nhà có sẵn thì bỏ thông tin này và bổ sung thông tin: *Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình của…....* [↑](#footnote-ref-29)
29. Điền theo thực tế Dự Án. [↑](#footnote-ref-30)
30. Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-31)
31. Điền các thông tin phù hợp. [↑](#footnote-ref-32)
32. Điền thông tin phù hợp. [↑](#footnote-ref-33)
33. Điền thông tin phù hợp. [↑](#footnote-ref-34)
34. Điền thông tin phù hợp. [↑](#footnote-ref-35)
35. Điền các khoản tiền khác theo thỏa thuận giữa Các Bên phù hợp với quy định của pháp luật. [↑](#footnote-ref-36)
36. Điền theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký kết hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật, lưu ý: Theo quy định hiện hành, việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.

    Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.

    *(Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014)* [↑](#footnote-ref-37)
37. Bổ sung thông tin tài khoản phù hợp [↑](#footnote-ref-38)
38. Bổ sung thông tin tài khoản phù hợp [↑](#footnote-ref-39)
39. Nếu Căn Hộ đã có Biên bản nghiệm thu đưa vào sử dụng hoặc được cấp Giấy chứng nhận thì nội dung được thay bằng “Đã hoàn thành năm ….”. Nếu đang trong quá trình đầu tư, xây dựng thì bổ sung thông tin theo tiến độ thi công đã được phê duyệt. Đảm bảo tiến độ xây dựng và tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 3 Điều 3 tương ứng nhau. [↑](#footnote-ref-40)
40. Bỏ đoạn này nếu Hai Bên không có thỏa thuận hoặc bổ sung thông tin theo hồ sơ Dự Án được duyệt. [↑](#footnote-ref-41)
41. Điền thông tin cụ thể theo thỏa thuận của Các Bên khi ký kết Hợp Đồng. Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo là 30 ngày [↑](#footnote-ref-42)
42. Bổ sung thông tin cụ thể khi ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-43)
43. Điền theo số liệu ghi nhận tại vị trí của Ghi chú số 14. [↑](#footnote-ref-44)
44. Điền theo số liệu ghi nhận tại vị trí của Ghi chú số 14. [↑](#footnote-ref-45)
45. Điền thông tin theo thỏa thuận của Các Bên. [↑](#footnote-ref-46)
46. Điền theo số liệu ghi nhận tại vị trí của Ghi chú số 14. [↑](#footnote-ref-47)
47. Điền thông tin theo thỏa thuận của Các Bên. [↑](#footnote-ref-48)
48. Điền thông tin theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 90 ngày. [↑](#footnote-ref-49)
49. Điền thông tin theo thỏa thuận của Các Bên. [↑](#footnote-ref-50)
50. Điền thông tin theo thỏa thuận của Các Bên. [↑](#footnote-ref-51)
51. Điền thông tin theo thỏa thuận của Các Bên, Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 07 ngày. [↑](#footnote-ref-52)
52. Điền thông tin do Các Bên thỏa thuận, Cục Cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu 72 giờ hoặc thay đổi hình thức thông báo khác linh hoạt hơn. [↑](#footnote-ref-53)
53. Điền thông tin phù hợp phù hợp với hồ sơ pháp lý Dự Án và thiết kế Dự Án đã được phê duyệt. [↑](#footnote-ref-54)
54. Điền mức Phí Quản Lý phù hợp với chính sách của Dự Án. [↑](#footnote-ref-55)
55. Điền thời điểm đóng Phí Quản Lý hàng tháng phù hợp với chính sách kinh doanh của Dự Án tại thời điểm ký Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-56)
56. Điền thông tin phù hợp với thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, đảm bảo mức lãi suất quy định tại điểm này phù hợp quy định pháp luật hiện hành và bằng với mức áp dụng cho Bên Bán. [↑](#footnote-ref-57)
57. Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết hợp đồng. Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu 60 ngày. [↑](#footnote-ref-58)
58. Điền theo số liệu tại vị trí của Ghi chú số 57. [↑](#footnote-ref-59)
59. Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết hợp đồng. Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối thiểu 30 ngày. [↑](#footnote-ref-60)
60. Điền số ngày tại vị trí của Ghi chú số 59 + 1 ngày. [↑](#footnote-ref-61)
61. Điền thông tin theo thỏa thuận các bên tại thời điểm ký hợp đồng, đảm bảo mức phạt quy định tại điểm này bằng với mức phạt quy định tại Điều 12.2.b (iv) của Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-62)
62. Điền thông tin cụ thể theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng, đảm bảo tỷ lệ quy định tại điểm này bằng với tỷ lệ quy định tại Điều 12.2.b (iv) của Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-63)
63. Điền theo số liệu tại vị trí của Ghi chú số 48. Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 90 ngày. [↑](#footnote-ref-64)
64. Điền theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng, đảm bảo mức lãi suất quy định tại điểm này bằng với mức lãi suất quy định tại Điều 12.1.A Hợp Đồng (mức lãi suất chậm thanh toán áp dụng cho Bên Mua) [↑](#footnote-ref-65)
65. Điền thông tin là ngày ghi tại vị trí của Ghi chú số 63 + 1 ngày. [↑](#footnote-ref-66)
66. Điền thông tin phù hợp theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 180 ngày. [↑](#footnote-ref-67)
67. Điền thông tin phù hợp theo thoả thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Cục Cạnh tranh và Bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo tối đa 10 ngày. [↑](#footnote-ref-68)
68. Điền số ngày ghi tại vị trí của Ghi chú số 65. [↑](#footnote-ref-69)
69. Điền tỷ lệ bằng với mức quy định tại Điều 12.1.A.b.(iv) (mức phạt áp dụng cho Bên Mua). [↑](#footnote-ref-70)
70. Điền thông tin theo thỏa thuận của Hai Bên. [↑](#footnote-ref-71)
71. Điền thông tin theo thỏa thuận của Hai Bên. [↑](#footnote-ref-72)
72. Đánh dấu tích (✓) vào ô vuông bên cạnh phương thức mà Các Bên thống nhất áp dụng. [↑](#footnote-ref-73)
73. Điền thông tin cụ thể khi ký kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-74)
74. Điền thông tin cụ thể khi ký kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-75)
75. Điền thông tin cụ thể khi ký kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-76)
76. Điền thông tin cụ thể khi ký kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-77)
77. Điền thông tin cụ thể khi ký kết Hợp đồng. [↑](#footnote-ref-78)
78. Các thông tin liên quan đến bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ và danh mục trang thiết bị, vật liệu xây dựng hoàn thiện bên trong Căn Hộ sẽ được bổ sung chi tiết tại thời điểm ký Hợp Đồng trên cơ sở phù hợp với hồ sơ, pháp lý Dự Án được duyệt, quy định của pháp luật và/hoặc thoả thuận của Các Bên. [↑](#footnote-ref-79)
79. Sẽ bổ sung thông tin cụ thể (nếu có) khi ký Hợp Đồng trên cơ sở phù hợp với hồ sơ pháp lý của Dự Án được duyệt và quy định của pháp luât. [↑](#footnote-ref-80)
80. Sẽ bổ sung thông tin cụ thể (nếu có) khi ký Hợp Đồng trên cơ sở phù hợp với hồ sơ pháp lý của Dự Án được duyệt và quy định của pháp luât. [↑](#footnote-ref-81)
81. Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng. [↑](#footnote-ref-82)
82. Điền bổ sung (nếu có) theo tình hình thực tế của Dự Án tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và phù hợp quy định pháp luật (Thông tư 02/2016/TT-BXD và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có)). [↑](#footnote-ref-83)