

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH

Và

ÔNG/BÀ/TỔ CHỨC: [...]

HỢP ĐỒNG SỐ: [...]

MÃ CĂN HỘ: [...]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: .../.....

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Quyết định số [...] ngày [...] về việc chấp thuận đầu tư dự án [...] do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình làm chủ đầu tư;
- Căn cứ Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất/ Quyết định giao đất số [.....] ngày [...] cấp bởi [...];
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số [...] do [...] cấp ngày [...];

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH**

Giấy chứng nhận đăng ký : 0313826813
doanh nghiệp số

Người đại diện theo pháp : [...] Chức vụ: [...]
luật/theo ủy quyền

Thẻ căn cước công dân/ Hộ : [...]
chiếu số

Trụ sở chính : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại liên hệ : [...]
Số tài khoản : [...]
Mã số thuế : 0313826813

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Tên cá nhân¹ : [...]
Thẻ căn cước công dân/ 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) : [...]

Tên tổ chức² : [...]
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số : [...]
Người đại diện theo pháp luật/theo ủy quyền : [...] Chức vụ: [...]
Theo văn bản ủy quyền số : [...] ngày [...]
Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu số : [...] cấp ngày [...] tại [...]
Trụ sở chính : [...]
Địa chỉ liên hệ : [...]
Điện thoại liên hệ : [...]
Fax : [...]
Số tài khoản : [...] tại Ngân hàng: [...]
Mã số thuế : [...]

¹ Áp dụng trong trường hợp KH là cá nhân.

² Áp dụng trong trường hợp KH là tổ chức.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây sẽ được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**” tùy ngữ cảnh).

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng này, các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

1. “**Căn Hộ**” là 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 Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ chung cư 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.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Thái Bình làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số OCT thuộc dự án Khu cao tầng thuộc khu nhà ở diện tích 4,2777ha, phường Cát Lái (trước đây là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh.
3. “**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.
4. “**Giá Bán/ Giá Cho Bên Mua Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán Căn Hộ thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật 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.
6. “**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.

7. **“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 (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) nằm bên trong Căn Hộ.

Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia (nếu có) thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia (nếu có) nhưng thuộc mặt đứng của Nhà Chung Cư theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ 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 người mua Căn Hộ.

8. **“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 pháp luật về nhà ở.
9. **“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 chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua 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; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“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 pháp luật về 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 theo pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% (hai phần trăm) 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.

12. “**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.
13. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở 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 tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.
14. “**Bản 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 Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “**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.
16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc Giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. 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:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:
 - (a) Căn Hộ số: [...] tại tầng (tầng có Căn Hộ): [...] của tháp [...], thuộc Nhà Chung Cư, thuộc phường Cát Lái (trước đây là Phường Thạnh Mỹ Lợi, Thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh.
 - (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [...]m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản

7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng 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 Giá Bán cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không vượt quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích 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 được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: [...]m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;
 - (d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
 - (đ) Năm hoàn thành xây dựng: [...].
 - (e) Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ,...): [...].
 - (g) Loại Căn Hộ: [...].
 - (h) Hai Bên đồng ý rằng, mã số Căn Hộ nêu tại điểm a khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan quản lý Nhà nước nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- (a) Thửa đất số: 242
 - (b) Tờ bản đồ số: 18 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường lập;
 - (c) Diện tích đất sử dụng chung: 16.694,0 m².
 - (d) Diện tích đất sử dụng riêng: 0 m².
 - (đ) Tổng diện tích đất sử dụng: 16.694,0 m² (bao gồm diện tích đất sử dụng chung và diện tích đất sử dụng riêng được quy định tại điểm c khoản 2 Điều 2 và điểm d khoản 2 Điều 2 của Hợp Đồng này.

- (e) Địa chỉ: phường Cát Lái (trước đây là phường Thạnh Mỹ Lợi, thành phố Thủ Đức), thành phố Hồ Chí Minh.
- (g) Nguồn gốc sử dụng đất: theo Quyết định số 3151/QĐ-UB ngày 30/06/2004 và Quyết định số 3585/QĐ-UB ngày 12/07/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Trong trường hợp Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành (các) quyết định điều chỉnh các thông tin về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 2 Điều 2 của Hợp Đồng này, đặc điểm về đất nêu trên có thể bị thay đổi theo các quyết định này của cơ quan nhà nước nhưng sẽ không làm thay đổi vị trí khu đất trên thực tế.

- 3. 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: 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: [...].
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: [...].
 - Các thông tin, giấy tờ khác: [...].
- 4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: [...].
- 5. Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua bản sao (có chứng thực) các giấy tờ khi ký kết Hợp Đồng này, bao gồm:
 - Hợp đồng/Thỏa thuận/văn bản bảo lãnh về nhà ở số [...] ngày [...];
 - Văn bản số [...] ngày [...] của [...] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
- 6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ: [...].
- 7. Các thông tin khác về Căn Hộ: [...].

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

- 1. Giá Bán/ Giá Bên Mua:
 - (a) Giá Bán/Giá Bên Mua Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: [...] m² sử dụng (x) [...] đồng/1 m² sử dụng = [...] đồng. (Bằng chữ: [...]).

Giá Bán/ Giá Bên Mua 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 và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, trong đó:

- (i) Giá bán/ giá Bên Mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: [...] đồng (Bằng chữ [...]).
 - (ii) Thuế giá trị gia tăng: [...] đồng (Bằng chữ [...]); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
 - (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% (*hai phần trăm*) giá bán/ giá Bên Mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: [...] đồng (Bằng chữ: [...]).
- (b) Giá Bán/Giá Bên Mua Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- (i) 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;
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Bên Mua thanh toán trực tiếp các chi phí này cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - (iii) Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - (iv) Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận bao gồm:
 - Chi phí trông giữ xe và các chi phí khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải chịu.
 - Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm bắt buộc hàng năm khác theo quy định của pháp luật tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- (c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung

Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

- (d) Hai Bên thống nhất rằng, tiền thuế giá trị gia tăng quy định tại điểm a.(ii) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Giá Bán cũng sẽ thay đổi tương ứng theo quy định pháp luật. Mỗi Bên có trách nhiệm thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng chênh lệch phù hợp theo quy định pháp luật.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) được quy định như sau:

- (i) Căn cứ vào tiến độ xây dựng của Dự Án, khả năng và nhu cầu của Bên Mua, Các Bên thống nhất tiến độ thanh toán Giá Bán như sau:

Đợt thanh toán	Tỉ lệ thanh toán (%/Giá Bán không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư)	Số tiền thanh toán (VND) chưa bao gồm thuế GTGT	Thuế GTGT tương ứng (VND)	Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư	Cộng số tiền thanh toán (VND) đã bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư	Thời hạn thanh toán
Đợt ...						
Tổng cộng						

- (ii) Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nêu tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này sẽ được thực hiện cùng lúc với Đợt thanh toán Giá Bán khi nhận bàn giao Căn Hộ.

Việc mua bán Căn Hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (*Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành*

trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán 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 về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua).

- (b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. 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 quy định tại điểm (b) này và gửi bản sao giấy xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì này cho Bên Bán biết.

Bên Bán và Bên Mua có nghĩa vụ nộp 2% kinh phí bảo trì 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 trong Hợp Đồng này.

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

Thông tin tài khoản nhận Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

- Tên tài khoản : [...]
- Chủ tài khoản : [...]
- Số tài khoản : [...]
- Kỳ hạn gửi tiền : [...]
- Ngân hàng : [...] ("**Ngân Hàng**")

- (c) Các Bên đồng ý việc thanh toán Giá Bán được thực hiện theo đúng các quy định dưới đây:

- (i) Bên Mua thanh toán theo phương thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này (hoặc một tài khoản khác do Bên Bán thông báo bằng văn bản khi có thay đổi thông tin tài khoản và trước khi Bên Mua phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này). Phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

- (ii) Trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài/tổ chức trong nước/tổ chức nước ngoài/cá nhân nước ngoài, việc thanh toán phải theo hình thức (i) chuyển khoản từ tài khoản (VND) của Bên Mua mở tại tổ chức tín dụng tại Việt Nam, hoặc (ii) hình thức khác phù hợp quy định của pháp luật tại thời điểm thực hiện (nếu pháp luật có điều chỉnh).
- (iii) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

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

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

- (iv) Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định tại điểm c khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ.

Trong trường hợp cần thêm thông tin hoặc hỗ trợ liên quan đến việc thanh toán, Bên Mua có thể liên hệ Bên Bán theo số Tổng đài chăm sóc khách hàng: [...]. Số tổng đài sẽ được Bên Bán cập nhật tại các thông báo về việc thanh toán gửi Bên Mua khi có sự thay đổi.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - (a) Giai đoạn 1: [...]
 - (b) Giai đoạn 2: [...]
 - (c) Giai đoạn 3: [...]
 - (d) [...]

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư có Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của khu vực Nhà Chung Cư có Căn Hộ theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: [...] để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm các hệ thống công trình hạ tầng này kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.
5. Trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:
 - (a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
 - (c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - (d) 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 mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
 - (đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
 - (e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy

Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;

- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (h) 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;
- (i) Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan và tài liệu cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật. Theo đó, Bên Bán có nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại khoản 8 Điều 39 Luật Nhà ở;
- (k) Có toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác và kinh doanh đối với diện tích khu vực thương mại và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;
- (l) Bên Bán có quyền sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư trong trường hợp còn sở hữu diện tích riêng trong Nhà Chung Cư; được treo logo, biển tên, biểu tượng của Nhà Chung Cư; treo logo, biển tên và biểu tượng thuộc sở hữu, sử dụng hợp pháp của chủ đầu tư hoặc đơn vị phát triển dự án tại vị trí được phê duyệt theo hồ sơ thiết kế của Dự Án với điều kiện (i) phù hợp với quy định của pháp luật và (ii) không làm ảnh hưởng tới việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua;
- (m) Yêu cầu Bên Mua thực hiện các thủ tục bảo đảm theo thỏa thuận giữa Bên Mua, tổ chức tín dụng và Bên Bán trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (n) Được bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật trong trường hợp (i) Bên Mua có tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến hoặc phát sinh từ hành vi của Bên Mua trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, hoặc trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Căn Hộ sau thời điểm Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ và (ii) tranh chấp đó gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán;

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua

kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

- (b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (đ) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (e) 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, ...;
- (g) 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;
- (h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo 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 cho Bên Mua;

- (i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- (k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- (m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán 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 thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (n) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng các nội dung mà không có trong hợp đồng mẫu theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản và nội dung này thuộc trường hợp phải đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- (o) Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Sau khi Bên Bán đã nộp đủ hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sẽ phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- (p) Trong trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Bán hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu để Bên Mua thực hiện thủ tục này.
- (q) Việc hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo quy định tại điểm k khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này sẽ được Bên Bán thực hiện với điều kiện nhu cầu vay vốn ngân hàng của Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- (r) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên.;
- (s) Để làm rõ, Bên Bán có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo điểm đ khoản 2 Điều 5 nêu trên, trừ các trường hợp (i) Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng hoặc (ii) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

- (t) Đảm bảo ưu tiên bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước khi dành chỗ để xe công cộng theo quy định pháp luật;
- (u) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm; và
- (v) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí để xe được quy định phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư, phần diện tích này thuộc quyền quản lý của Bên Bán trong trường hợp các chủ sở hữu Nhà Chung Cư không mua hoặc không thuê chỗ để xe ô tô này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Việc mua bán hoặc thuê chỗ để xe ô tô (nếu có) sẽ được ghi trong Hợp Đồng này hoặc lập thành hợp đồng riêng;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (*một trăm phần trăm*) Giá Bán và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết

yếu 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 nhỏ hơn/lớn hơn 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- (i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (l) Trong trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6, Các Bên có quyền thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng;
- (m) Được bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật trong trường hợp (i) Bên Bán có tranh chấp với bên thứ ba liên quan đến hoặc phát sinh từ hành vi của Bên Bán trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp Đồng này và (ii) tranh chấp đó gây ra thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ ngày 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;
- (d) 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (đ) 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;

- (e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) 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;
- (k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (m) 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;
- (n) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo đúng quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ không có quyền cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước;
- (o) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và mua Căn Hộ;
- (p) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;
- (q) Bên Mua có nghĩa vụ nộp thuế (nếu có) đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại, các khoản trúng thưởng, khuyến mại, thu nhập khác nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (r) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ;
- (s) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

Trước khi Bên Mua thực hiện việc sửa chữa, thay đổi làm ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo và phải nhận được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành/Ban Quản trị Nhà Chung Cư;

- (t) Bên Mua cam kết tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán treo các biển tên, logo, biểu tượng phù hợp với quy định tại điểm 1 khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- (u) Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản trị Nhà Chung Cư để bảo quản đối với các phần diện tích, không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Nhà Chung Cư;
- (v) Bên Mua cam kết tuân thủ các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (x) Hoàn tất việc thanh toán các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) và hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thuộc về Bên Mua tính đến thời điểm nhận Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy Chứng Nhận; và
- (y) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 7. 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. Trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, Bên Mua phải thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ tài chính (*thuế, phí, lệ phí...*) mà pháp luật quy định Bên Mua phải thực hiện để có thể cấp Giấy Chứng Nhận (*bao gồm cả việc hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản tiền mà Bên Bán đã nộp thay cho Bên Mua khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận*). Theo đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua không hoàn tất nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Điều này.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- (b) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nêu tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ phù hợp theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này;
- (c) Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị; Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao Căn Hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của tòa nhà đó;
- (d) Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán đến hạn theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này, các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có), đồng thời Bên Mua đã nộp đủ tiền Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và gửi bản sao giấy xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định cho Bên Bán;
- (đ) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí theo quy định pháp luật tại từng thời điểm và Hợp Đồng này;
- (e) Bên Mua đã đóng Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho 06 (sáu) tháng đầu tiên cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao thực tế theo quy định tại điểm a khoản 5 Điều 11 Hợp Đồng này.

2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào [...].

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (*chín mươi*) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua ("**Ngày Bàn Giao Cam Kết**"); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và thông báo về thời gian bàn giao mới cho Bên Mua.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 15 (*mười lăm*) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Phụ Lục 1 của Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ (“**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 theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng khi Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật hiện hành (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 của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, 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.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

6. Khi xảy ra trường hợp:

(a) Bên Mua được xem như đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua:

(i) Có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán các khoản chi phí mà Bên Bán đã phải trả (nếu có) tính từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn Hộ bao gồm: khoản kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chi phí bảo quản, bảo dưỡng Căn Hộ (*trừ các hạng mục thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán và còn trong thời hạn bảo hành*), và chi phí điện, nước phát sinh; và

(ii) Chịu mọi rủi ro, trách nhiệm đối với Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, trừ các trách nhiệm sau đây vẫn thuộc về Bên Bán như trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ, trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng và các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

(b) Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này nhưng Bên Mua không hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này, thì:

(i) Bên Mua chịu mọi rủi ro, trách nhiệm đối với Căn Hộ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, trừ các trách nhiệm sau đây

vẫn thuộc về Bên Bán như trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ, trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng và các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật; và

- (ii) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản lãi, phạt phát sinh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 và hoàn tất các khoản thanh toán đến hạn theo Hợp Đồng này; và
- (iii) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán các khoản chi phí mà Bên Bán đã phải trả (nếu có) tính đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Căn Hộ bao gồm: khoản Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chi phí bảo quản, bảo dưỡng Căn Hộ (*trừ các hạng mục thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán và còn trong thời hạn bảo hành*) và chi phí điện, nước phát sinh;
- (iv) Trường hợp Bên Mua chậm trễ thực hiện nghĩa vụ thanh toán Giá Bán (bao gồm các khoản lãi phạt chậm thanh toán nếu có) theo điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Bán có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) thực hiện các biện pháp xử lý quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng.

Đồng thời, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán khoản Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các chi phí bảo quản, bảo dưỡng và tiện ích của Căn Hộ (nếu có) phát sinh tính từ ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan 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 (*một*) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp

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

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Theo đó, Bên Bán có trách nhiệm thông báo cho Bên Mua biết về việc đã tiếp nhận phản ánh của Bên Mua về các hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng 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.

5. 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 Nhà Ở là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 9 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 9 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi do lỗi của Bên Bán hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
9. Ngay khi Bên Mua phát hiện Căn Hộ có các khiếm khuyết, hư hỏng thuộc đối tượng được bảo hành theo quy định tại Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.

Bên Mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Bên Bán và/hoặc doanh nghiệp do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Theo đó, đơn vị thực hiện bảo hành nhà ở phải bảo đảm an toàn cho người, tài sản và bảo đảm vệ sinh, môi trường trong quá trình bảo hành;

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

Trường hợp tổ chức tín dụng đánh giá tình hình pháp lý Dự Án và pháp lý Căn Hộ không phù hợp để cấp tín dụng cho Bên Mua và nhận thế chấp Căn Hộ, Bên Bán sẽ phối hợp với Bên Mua để làm rõ các vấn đề liên quan với tổ chức tín dụng. Trường hợp tổ chức tín dụng vẫn từ chối cấp tín dụng, Bên Bán sẽ hỗ trợ Bên Mua trong việc tìm kiếm tổ chức tín dụng khác phù hợp với nhu cầu vay của Bên Mua.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về 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. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các điều kiện tại Điều này như sau:

- (a) Bên Bán/Bên Mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ;
- (b) Căn Hộ/Hợp Đồng:
 - (i) không thuộc diện bị thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý; hoặc
 - (ii) không thuộc diện bị kê biên, ngăn chặn, hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc
 - (iii) không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.
- (c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán (nếu có) liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (d) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này được thực hiện đối với toàn bộ Hợp Đồng. Trường hợp mua bán nhiều căn hộ trong cùng một Hợp Đồng mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng từng căn hộ thì Các Bên sửa đổi Hợp Đồng này hoặc ký phụ lục Hợp Đồng trước khi thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng.

Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng nếu các điều kiện nêu trên không được đáp ứng.

- 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 5. Trường hợp Bên Bán đồng ý việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua đối với Căn Hộ/Hợp Đồng thì:
 - (a) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng sẽ ký kết văn bản chuyển nhượng phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này; theo đó Bên Bán sẽ ký xác nhận vào văn bản này. Vào ngày Bên Mua hoàn thành xong nghĩa vụ như nêu tại điểm b khoản 5 Điều 10 dưới đây và Bên Bán đã ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ thì:
 - (i) Tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được chuyển giao cho bên nhận chuyển nhượng;

- (ii) Toàn bộ mối quan hệ hợp đồng và bất kỳ vấn đề gì còn tồn đọng giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ chấm dứt và được xem như giải quyết xong; và
 - (iii) Quan hệ hợp đồng giữa Bên Bán và bên nhận chuyển nhượng sẽ phát sinh hiệu lực.
- (b) Không chậm hơn thời điểm ký văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý sẽ thanh toán đầy đủ cho Bên Bán tất cả khoản tiền đến hạn và/hoặc quá hạn cộng với khoản tiền lãi chậm trả và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả cho Bên Bán;
 - (c) Căn cứ vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ và việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua quy định tại điểm b khoản 5 Điều 10 nêu trên, bên nhận chuyển nhượng sẽ thụ hưởng tất cả quyền và nghĩa vụ của Bên Mua và khi đó sẽ được xem là Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả bất kỳ khoản tiền nào cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng liên quan đến các khoản thanh toán đến hạn mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này.
6. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ.
 7. Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm thanh toán 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.
 8. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Mua là cá nhân chết, thì (các) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật về thừa kế với điều kiện là (i) (các) người thừa kế hợp pháp thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở theo quy định pháp luật Việt Nam và (ii) (các) người thừa kế hợp pháp phải cung cấp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ theo quy định của pháp luật chứng minh việc Bên Mua chết và tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản (nếu có) của Bên Mua.
 9. Trong trường hợp Bên Mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo quy định pháp luật về phá sản, Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền giải quyết thủ tục phá sản.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các trang thiết bị kỹ thuật theo danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng cung cấp cho Căn Hộ quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua, tầng hầm, tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ phù hợp với thiết kế được phê duyệt, văn phòng và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong các phần diện tích này. Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư, phần diện tích này thuộc quyền quản lý của Bên Bán trong trường hợp các chủ sở hữu Nhà Chung Cư không mua hoặc không thuê chỗ để xe ô tô này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Việc mua bán hoặc thuê chỗ để xe ô tô (nếu có) sẽ được ghi trong Hợp Đồng này hoặc lập thành hợp đồng riêng.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm các phần diện tích và thiết bị như sau:
 - (i) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư và các tiện ích đi kèm;
 - (ii) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
 - (iii) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
 - (iv) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải

bản 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 dự án đã được phê duyệt.

- (v) Chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.
- 4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư theo thỏa thuận giữa Bên Bán và các chủ sở hữu khác nhưng không bao gồm các phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

- (a) 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 nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: [...] đồng/m²/tháng (*bằng chữ: [...] đồng trên một mét vuông trên một tháng*). 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 như sau: trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao thực tế, Bên Mua đóng khoản kinh phí cho 06 (*sáu*) tháng đầu tiên vào tài khoản kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, các đợt nộp kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư tiếp theo sẽ được thu theo định kỳ từng tháng. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về tài khoản này trong thông báo bàn giao thực tế.

Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư, cụ thể như sau:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng 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 để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- Các công việc khác có liên quan do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định.

- (b) 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.
 - (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 6. Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư quy định tại điểm a khoản 5 Điều 11 nêu trên chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm phí giữ xe và được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại điểm b khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này.
 - 7. Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư được phép sử dụng (có thu phí trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua và các chủ sở hữu khác) một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán quy định và công bố công khai phù hợp với quy định pháp luật.
 - 8. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng dịch vụ tắm hơi và/hoặc các dịch vụ khác(nếu có)) chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng và theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
 - 9. Trường hợp sử dụng hết kinh phí bảo trì 2% đã đóng thì các chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng kinh phí bảo trì 2% khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất.
 - 10. Trường hợp Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài thì thời gian sở hữu Căn Hộ của Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.
 - 11. Nếu Bên Mua có nhu cầu hoàn thiện hoặc sửa chữa Căn Hộ thì Bên Mua cam kết tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các quy định về việc đăng ký thi công trang trí nội thất của Nhà Chung Cư và có phê duyệt đầy đủ từ Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư.

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

- 1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán:
 - (a) Trường hợp Bên Mua trễ hạn thanh toán bất cứ nghĩa vụ thanh toán nào và/hoặc bất cứ đợt thanh toán nào quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán như quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua phải thanh toán thêm tiền lãi do chậm thanh toán bằng 0,02% (không phải không hai phần trăm) cho mỗi ngày chậm thanh toán trên số tiền chậm thanh toán của đợt chậm

thanh toán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực tế thanh toán.

- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (*sáu mươi*) ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ Hợp Đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sau khi gửi thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 07 (*bảy*) ngày. Điều khoản này cũng được áp dụng đối với trường hợp Bên Mua chết trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, dẫn đến chậm trễ thanh toán cho Bên Bán.

Theo đó, trong trường hợp này Bên Bán có quyền, tùy theo quyết định của Bên Bán, thực hiện một hoặc tất cả các quyền sau:

- (i) Hợp tác đầu tư hoặc bán hoặc cho thuê Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày;
- (ii) Phạt Bên Mua số tiền tương đương 2% (*hai phần trăm*) Giá Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) và 30 (*ba mươi phần trăm*) trên tổng số tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư); và

Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này tính đến thời điểm Hợp Đồng chấm dứt (không tính lãi và không bao gồm khoản tiền lãi trễ hạn mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán), sau khi khấu trừ tiền lãi phạt chậm thanh toán mà Bên Mua chưa trả, khoản phạt, khoản bồi thường thiệt hại (nếu có). Thời hạn để Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền quy định tại điều này là trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán/ hợp đồng thuê căn hộ với bên mua/ bên thuê mới hoặc 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua, tùy vào thời điểm nào đến trước.

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

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ so với Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ bị phạt một số tiền được tính bằng 0,02% (*không phải không hai phần trăm*)

cho mỗi ngày trễ hạn trên số tiền mua Căn Hộ (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán đối với thời gian chậm bàn giao Căn Hộ tính từ Ngày Bàn Giao Cam Kết đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ, ngoại trừ trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao nhưng Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán để nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này thì tiền phạt chậm bàn giao được tính đến ngày bàn giao theo thư thông báo của Bên Bán.

- (b) Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

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

Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao và Bên Mua đã đáp ứng đủ điều kiện nhận bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên thống nhất sẽ xử lý theo quy định tại khoản 4 và khoản 6 Điều 8 của Hợp Đồng này.

3. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng không có căn cứ pháp luật hoặc trái với các thỏa thuận tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán tính đến ngày chấm dứt (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng) và:

- (a) Một khoản tiền phạt bằng 100% (*một trăm phần trăm*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư); và
- (b) Một khoản tiền phạt bằng 0,02% (không phẩy không hai phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền chậm thanh toán trong trường hợp Bên Bán chậm hoàn trả các khoản tiền nêu trên cho Bên Mua quá 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày Các Bên hoàn tất thanh lý Hợp Đồng. Theo đó, thông báo chấm

dứt Hợp Đồng mà Bên Bán gửi cho Bên Mua phải được gửi tối thiểu trước 03 (ba) ngày và Bên Mua phải đến địa chỉ của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng để hoàn tất thanh lý Hợp Đồng theo quy định trong thông báo.

4. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này hoặc không có căn cứ pháp luật, Bên Mua phải chịu các khoản phạt như sau:

(a) Một khoản phạt bằng 100% (*một trăm phần trăm*) tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả khoản thuế giá trị gia tăng nhưng không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư).

Ngoài ra, để làm rõ, ngoại trừ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã được Bên Mua nộp theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua khi chấm dứt Hợp Đồng, Các Bên đồng ý rằng, Bên Mua sẽ không được hoàn trả tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và Bên Bán có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán hoặc cho thuê Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

(b) Một khoản tiền phạt bằng 0,02% (*không phải không hai phần trăm*) trên số tiền chậm thanh toán cho mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền nêu trên cho Bên Bán quá 10 (*mười*) ngày làm việc kể từ ngày Các Bên hoàn tất thanh lý Hợp Đồng. Bên Mua phải đến địa chỉ của Bên Bán trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng để hoàn tất thanh lý Hợp Đồng.

5. Các Bên thống nhất rằng, đối với các khoản thuế, phí, lệ phí mà Bên Mua phải nộp cho cơ quan nhà nước theo quy định của pháp luật phát sinh từ các khoản tiền mà Bên Mua nhận được theo Hợp Đồng này (*bao gồm các khoản phạt, bồi thường thiệt hại, thưởng, khuyến mại, chiết khấu...*), Bên Bán sẽ nộp thay cho Bên Mua và thực hiện khấu trừ trước khi thanh toán các khoản tiền mà Bên Mua nhận được theo Hợp Đồng này cho Bên Mua; đồng thời gửi cho Bên Mua các chứng từ liên quan đến việc Bên Bán đã nộp thay các khoản thuế, phí, lệ phí này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

(a) 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;

(b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ 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.

2. Bên Mua cam kết:
- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
 - (b) 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;
 - (c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không 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 Hai Bên;
 - (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - (e) Bên Mua thuộc đối tượng được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định pháp luật về nhà ở. Trong trường hợp Bên Mua là tổ chức, Bên Mua cam kết có đủ thẩm quyền, quyền hạn và/hoặc phê duyệt nội bộ theo quy định của Bên Mua để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân, Bên Mua cam kết có năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự phù hợp với việc giao kết và thực hiện Hợp Đồng này theo quy định pháp luật.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị 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 Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. SỰ KIẾN 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:
- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

- (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
 3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện 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 Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
 4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.
 5. Việc một Bên phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng khi việc thực hiện quyết định này không xuất phát từ lỗi của Bên đó.
 6. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ áp dụng mọi biện pháp cần thiết để giảm thiểu sự ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng của mình theo Hợp Đồng trong phạm vi có thể.
 7. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và không phải là cơ sở để Bên còn lại áp dụng biện pháp xử lý vi phạm theo Hợp Đồng này.
 8. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, thời gian thực hiện Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà Bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng của mình, và được Các Bên cùng nhau xác nhận bằng văn bản.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - (a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

- (b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như hoàn trả lại tiền mua Căn Hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường... được thực hiện cụ thể như sau:
- (a) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 15, thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
 - (b) Trong trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt theo điểm b và điểm c khoản 1 Điều 15 trên đây, thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
 - (c) Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 15, việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại, ngoài nghĩa vụ của mỗi Bên về việc hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt trên cơ sở không tính tiền lãi.
3. Trong mọi trường hợp mà Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ, thì bên cạnh việc phải chịu các chế tài xử lý vi phạm khác, Bên Mua phải bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán. Khi đó, Căn Hộ phải được bàn giao lại cho Bên Bán với tình trạng như thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và như được mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật) trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu bàn giao lại. Trường hợp Căn Hộ không đảm bảo các điều kiện được quy định trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật thì Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí thực tế phát sinh để khắc phục, sửa chữa để phục hồi chất lượng Căn Hộ theo đúng tình trạng mô tả trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường theo quy định pháp luật).
4. Việc chấm dứt Hợp Đồng và xử lý hậu quả của việc chấm dứt trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng này sẽ tuân

theo quy định tương ứng tại khoản 6 Điều 8 và điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng được quy định trong Hợp Đồng này, Hợp Đồng này chấm dứt khi Các Bên đã hoàn thành toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- (a) Địa chỉ Bên Bán:

Địa chỉ : 65 Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 1900 636 666

Email : victoriavillage.cs@novaland.com.vn

- (b) Địa chỉ Bên Mua:

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại : [...]

Email (*trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp*) : [...]

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Các Bên có thể thực hiện một hoặc nhiều hình thức thông báo trong các hình thức sau: thư điện tử (email), tin nhắn điện thoại, thư gửi qua đường bưu điện, giao tận tay, fax hoặc hình thức thông báo khác theo thỏa thuận của Các Bên trong từng thời kỳ.

Để làm rõ, hình thức thông báo thông qua thư điện tử (email) sẽ được Các Bên áp dụng trong trường hợp Bên Mua đồng ý và cung cấp cho Bên Bán theo quy định tại khoản 1 Điều này.

3. Bên nhận thông báo là:

- (a) Đối với Bên Mua, là người có thông tin nêu tại phần đầu của Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (*hai*) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Tuy nhiên, mọi văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được tất cả người thuộc Bên Mua ký đầy đủ.

- (b) Đối với Bên Bán, thông tin người đại diện nhận thông báo sẽ được thể hiện tại các thông báo hoặc các hình thức khác được Bên Bán thông báo theo quy định tại khoản 2 Điều 16 nêu trên trong từng thời điểm.

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. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- (b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- (c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- (d) Vào ngày gửi thư điện tử (email), tin nhắn điện thoại ngay sau khi gửi thành công trong trường hợp gửi thư điện tử (email), tin nhắn điện thoại.

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

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu một Bên có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo mà không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 1. Các Bên thống nhất rằng, việc thay đổi Giá Bán phải được thực hiện theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc được Các Bên thống nhất bằng văn bản theo quy định tại khoản 5 Điều này. Theo đó, một trong Các Bên không được đơn phương thay đổi Giá Bán khi không có sự đồng ý của Bên còn lại.
- 2. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 3. Trong thời gian hiệu lực của Hợp Đồng này, nếu các quy định của pháp luật được dẫn chiếu tại Hợp Đồng này bị sửa đổi, bổ sung, Các Bên thống nhất sẽ áp dụng, thực hiện theo các quy định của pháp luật được sửa đổi, bổ sung tương ứng, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Theo đó, tùy từng trường hợp theo quy định của pháp luật, Các Bên sẽ chủ động thực hiện các quy định thay đổi này hoặc sẽ ký kết phụ lục/các tài liệu có liên quan để thỏa thuận chi tiết việc thực hiện trên cơ sở đảm bảo phù hợp quy định pháp luật hiện hành trong từng thời kỳ.
- 4. Hợp Đồng này và tất cả các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ khác trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.

5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì ngoài việc phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên theo quy định của khoản 4 Điều 19 của Hợp Đồng này, văn bản đó phải được đóng dấu bởi Bên Bán và Bên Mua (nếu Bên Mua là tổ chức).
6. Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là tổ chức/cá nhân nước ngoài thì theo yêu cầu của Bên Mua, Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Trường hợp có bất cứ tranh chấp nào về và/hoặc liên quan đến việc ký kết và/hoặc thực hiện Hợp Đồng này thì Các Bên sẽ trước tiên giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng. Trong trường hợp tranh chấp không được giải quyết theo phương thức thương lượng, thì Các Bên thống nhất sẽ tiến hành hòa giải thông qua 01 (một) hòa giải viên tại Trung tâm Hòa giải Việt Nam (VMC) thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt Nam theo Quy tắc hòa giải của Trung tâm này. Các Bên sẽ bị ràng buộc bởi thỏa thuận giải quyết tranh chấp đạt được từ tiến trình hòa giải tại Trung tâm này.
2. Trong trường hợp Các Bên không đạt được thỏa thuận giải quyết tranh chấp từ tiến trình hòa giải nêu tại khoản 1 Điều 18 trên đây, thì một Bên hoặc Các Bên có quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày được Các Bên ký tên và đóng dấu đầy đủ.
2. Hợp Đồng này có 19 Điều, với [...] trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư; 01 (một) bảng danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ (Phụ Lục 1) và các giấy tờ khác như được quy định trong Hợp Đồng này.

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

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa 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 1

DANH SÁCH VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...] ký ngày [...])

Các Bên thống nhất đặc điểm chi tiết của Căn Hộ được mô tả như sau:

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP
I.				
1				
2				
3				

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 2

SƠ ĐỒ BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...] ký ngày [...])

[Đính kèm 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ]

BÊN MUA

BÊN BÁN

PHỤ LỤC 3

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...] ký ngày [...])

Bản nội quy này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư áp dụng cho cho tất cả Cư dân, Chủ đầu tư, Công ty quản lý, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư. Nhà Chung Cư được hiểu là các hạng mục xây dựng nằm trong tổng thể khu phức hợp tọa lạc tại [...] (“Nhà Chung Cư” hoặc “Tòa Nhà”).

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

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

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và các quy định khác bao gồm:

- 2.1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
- 2.2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chôn, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư;

- 2.3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng Căn Hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách Căn Hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
- 2.4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
- 2.5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà Chung Cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
- 2.6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 2.7. Vứt rác bừa bãi tại khu công cộng, không bỏ rác đúng nơi theo quy định. Không phân loại rác tại nguồn theo quy định của Luật Bảo vệ Môi trường.
- 2.8. Các hành vi khác được quy định cụ thể tại Điều 3 của Luật Nhà ở số 27/2023/QH15.
- 2.9. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do Hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư

- 3.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
- 3.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 3.3 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.4 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.5 Không treo, mắc quần áo, chậu cây, giày dép, anten,... tại các khu vực chung. Không tổ chức ăn uống, vui chơi tại các khu vực không được phép hoặc sử dụng khu vực chung cho mục đích cá nhân.
- 3.6 Sử dụng từ ngữ văn minh, lịch sự tại nơi công cộng để giao tiếp, không lớn tiếng, la lối, chửi bới, gây gổ làm mất an ninh trật tự tại khu vực công cộng.
- 3.7 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

- 3.8 Tuân thủ các quy định tại Nội quy các phòng tiện ích, khu vực công cộng.
- 3.9 Các quy định khác theo quyết định của Hội nghị Nhà Chung Cư (nếu có).

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

- 4.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 4.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 4.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 4.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 4.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- 4.6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 5.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
- 5.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

- 6.1 Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được Sở Cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.

- 6.2 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 6.3 Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình... theo Luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- (a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý Tòa Nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành Bản nội quy này.
 - (b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
 - (c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Tòa Nhà.
 - (d) Không sử dụng lửa trần.
 - (e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
 - (f) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
 - (g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
 - (h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

- 7.1 Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- 7.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư

- 8.1 Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 8.2 Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 8.3 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
- 8.4 Hợp tác với Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung cư cho phép các đơn vị sửa chữa, bảo hành, bảo trì vào căn hộ để xử lý các hư hỏng.
- 8.5 Tham gia đầy đủ các cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định để thể hiện quyền và trách nhiệm đối với Nhà chung cư.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

- 9.1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra (bao gồm cả việc ngưng cung cấp dịch vụ điện, nước, trông giữ xe, thu gom rác sinh hoạt,...).
- 9.2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền./.

BÊN MUA

BÊN BÁN