

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

*Giữa*

**CÔNG TY TNHH NHO CORECAM**

*Và*

**ÔNG/BÀ/TỔ CHỨC:**

**Mã số Căn Hộ:.....**

**Số Hợp Đồng:.....**

**Bình Dương, ngày....tháng....năm.....**

## MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ .....	4
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN .....	6
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....	7
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở .....	9
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN .....	10
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA .....	12
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN .....	14
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ .....	15
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở .....	17
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ .....	18
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ .....	19
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG .....	21
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN .....	23
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG .....	24
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG .....	24
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO .....	25
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....	26
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP .....	26
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG .....	27
PHỤ LỤC 1 .....	28
PHỤ LỤC 2 .....	30
PHỤ LỤC 3 .....	31
PHỤ LỤC 4 .....	33
PHỤ LỤC 5 .....	34
PHỤ LỤC 6 .....	38

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2019/NĐ-CP ngày 28/03/2019 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 01/03/2022 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về việc ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư (“Thông tư 02/2016/TT-BXD”);

Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư 28/2016/TTBXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (“Thông tư 28/2016/TT-BXD”);

Căn cứ Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư (“Thông tư 06/2019/TT-BXD”);

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư 07/2021/TT-BXD ngày 30/06/2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng (“Thông tư 07/2021/TT-BXD”);

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số ....., số vào sổ số ....., do ..... cấp ngày .....

Biên bản nghiệm thu hoàn thành móng công trình số.....ngày.....;

Thông báo số .... Ngày... tháng... năm của.... về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng mẫu, điều kiện giao dịch chung;

Văn bản số ..... đồng ý cấp hạn mức bảo lãnh của Ngân hàng .....;  
Theo nhu cầu và thỏa thuận của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “*Bên Bán*”)**

Tên tổ chức : **CÔNG TY TNHH NHO CORECAM**  
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số : 3702470354 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp đăng ký lần đầu ngày 06/06/2018, được điều chỉnh tại từng thời điểm  
Người đại diện theo pháp luật : .....  
Địa chỉ : 328C Đại Lộ Bình Dương, Khu phố Hưng Lộc, Phường Hưng Định, Thành Phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam  
Chức vụ : .....  
Số tài khoản : ..... tại Ngân hàng .....  
Mã số thuế : 3702470354

**II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “*Bên Mua*”)**

**Ông/Bà/Công ty** : .....  
Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy phép khác số (nếu là tổ chức) : ..... cấp ngày ..... tại .....  
Đại diện bởi Ông/Bà (nếu Bên Mua là tổ chức) : ..... Chức vụ: .....  
Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có) : ..... ngày .....  
CMND/CCCD/Hộ chiếu số : ..... cấp ngày ..... tại .....  
CMND/CCCD/Hộ chiếu số : ..... cấp ngày ..... tại .....  
Quốc tịch : .....  
Địa chỉ trụ sở chính (nếu là tổ chức) : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại liên hệ : .....  
Email : .....  
Tài khoản số (nếu có) : ..... tại Ngân hàng .....  
Mã số thuế (nếu có) : .....  
**Người cùng đứng tên mua Căn Hộ (nếu có)** : .....  
Quan hệ : .....  
CMND/CCCD/Hộ chiếu số : ..... cấp ngày ..... tại .....  
Địa chỉ liên hệ : .....

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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:

- 1.1. **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 TNHH NHO Corecam 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.
- 1.2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty TNHH NHO Corecam làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự án ..... tại ..... (**“Dự Án”**).
- 1.3. **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.
- 1.4. **Giá Bán Căn Hộ** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5. **Bảo Hành Nhà Ở** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.6. **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.
- 1.7. **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 gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/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 Bên Mua Căn Hộ.

- 1.8. **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 Luật Nhà ở.
- 1.9. **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 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 Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.10. **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 Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11. **Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
- 1.12. **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.
- 1.13. **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.
- 1.14. **Bản Nội Quy Nhà Chung Cư** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo tại Phụ Lục 5 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.
- 1.15. **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.
- 1.16. **Giấy Chứng Nhận** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. **Phụ Lục** là văn bản được đính kèm với Hợp Đồng, thể hiện chi tiết một số điều khoản của Hợp Đồng này và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này.
- 1.18. **Điều** được hiểu là một điều, khoản của Hợp Đồng.

## ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với các đặc điểm sau:

### 2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

- (a) Căn Hộ mã số: ....., tầng lầu: ....., thuộc Nhà chung cư khối: ..... thuộc .....

Số căn hộ và số tầng chính thức sẽ căn cứ theo quyết định cuối cùng của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và được thể hiện trên Giấy Chứng Nhận của Bên Mua nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ.

- (b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: .....  $m^2$ . Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn đến 02% (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ (quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng), Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

- (c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: .....  $m^2$ . Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
- (d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- (e) Năm hoàn thành xây dựng: .....
- (f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ: chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 6.1.b(ii) Hợp Đồng này.

### 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- (a) Thửa đất số : .....
- (b) Tờ bản đồ số. : .....do cơ quan .... lập
- (c) Diện tích đất sử dụng chung : ..... $m^2$

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

- (a) 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, .....



- (b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: .....
  - (c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: .....
  - (d) Các thông tin, giấy tờ khác: .....
- 2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: .....  
(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).
- 2.5. Các hồ sơ về việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai của Dự Án (áp dụng đối với dự án nhà ở hình thành trong tương lai):
- (a) Cam kết phát hành bảo lãnh Dự Án của Ngân hàng ..... số ..... ngày ..... về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai.
  - (b) Văn bản số ..... do Sở Xây Dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày ..... về việc .....
  - (c) Kèm theo Hợp đồng này còn có bản sao có chữ ký thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nêu trên.

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

#### **3.1. Giá Bán Căn Hộ:**

- (a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng(x) ..... đồng/1m<sup>2</sup> sử dụng = .....đồng. (Bằng chữ: ..... đồng).
- Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này 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 của Nhà Chung Cư, trong đó:
- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: .....đồng (Bằng chữ: ..... đồng),
  - Thuế giá trị gia tăng: .....đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ .....);
  - Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng (Bằng chữ: .....).
- (b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
    - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và 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;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - 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 Điều 11.6 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 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.
- 3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng (*bắt buộc đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài*) vào tài khoản của Bên Bán theo địa chỉ sau:
- Chủ tài khoản : .....
- Tài khoản số : .....
- Tại Ngân hàng .....
- Nội dung : Khách Hàng ... Chuyển tiền thanh toán đợt ... để mua căn hộ ... dự án .....
- Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và phí khác phải trả theo quy định của ngân hàng liên quan đến việc Bên Mua thanh toán tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán sẽ do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm ngân hàng xác nhận Bên Mua đã chuyển khoản thành công.
- 3.3. 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%): theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 2 đính kèm.  
Trường hợp có chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ như quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này, Các Bên có trách nhiệm thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể sẽ được Hai Bên thống nhất tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.
- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2%  
Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung trước thời điểm Bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và sao gửi cho Bên Bán giấy tờ xác nhận đã nộp Kinh Phí Bảo Trì đó.  
Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung vào tài khoản dưới đây<sup>1</sup>:

Tên tài khoản	:	Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư
Chủ Tài Khoản	:	...

<sup>1</sup> Bên Bán điền bổ sung vào chỗ trống khi ký Hợp đồng mua bán Căn hộ

Ngân Hàng Thương Mại	:	...
Địa Chỉ Ngân Hàng	:	...
Số Tài Khoản	:	...
Mã số SWIFT	:	...
Nội dung	:	[Ten khách hàng] nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư [mã căn hộ] Dự án .....

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

#### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

- 4.1. 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.
- 4.2. Tiến độ xây dựng<sup>2</sup>: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - (a) Giai đoạn 1: Xây dựng phần cọc ngày.....
  - (b) Giai đoạn 2: Xây dựng phần móng, hầm ngày.....
  - (c) Giai đoạn 3: Xây dựng phần thân ngày.....
  - (d) Giai đoạn 4: Xây dựng hoàn thiện ngày.....
  - (e) Giai đoạn 5: Xây dựng cảnh quan trang trí ngày.....
- 4.3. 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.
- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt, như: khu vui chơi nước, sân tập thể thao, ....<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên, đảm bảo phù hợp với tiến độ thanh toán và chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai

<sup>3</sup> Điền đầy đủ theo thiết kế được phê duyệt tại thời điểm ký Hợp đồng

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

### **5.1. 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 suất 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 Điều 12.1(a) của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Điều 8 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 hoàn tất nghĩa vụ thanh toán các khoản 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 chung cư từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo (Phụ lục 5) Hợp Đồng này;
- (e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có 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;
- (f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (i) Có quyền lắp đặt, tháo dỡ, thay thế các logo, biển hiệu, hình ảnh, tranh vẽ... các hình thức khác tương tự tại những khu vực, phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán, đảm bảo phù hợp với thiết kế được phê duyệt và đúng quy định pháp luật, không ảnh hưởng tới việc sở hữu Căn Hộ và việc sử dụng chung Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- (j) Bên Bán có trách nhiệm thực hiện hoặc kết hợp với Ngân hàng thực hiện các biện pháp xử lý tài sản bảo đảm theo quy định của pháp luật và thỏa thuận được ký giữa Bên Bán, Bên Mua và Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp Căn Hộ mà vi phạm hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp với Ngân hàng (nếu có);
- (k) Nếu có thỏa thuận giữa Bên Mua, Bên Bán và ngân hàng, Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua

thể chấp Căn Hộ cho Ngân hàng mà chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng (nếu có);

- (l) Bên Bán được đề xuất, giới thiệu Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để Hội nghị nhà Chung Cư xem xét lựa chọn quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (m) Cử đại diện tham gia Ban quản trị Nhà Chung Cư; chủ trì tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

## 5.2. 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 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 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 Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (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;
- (e) 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;
- (f) 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 thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. 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 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 Nhà Chung Cư;
- (j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thể chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

- (k) 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 và bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 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 Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- (m) Lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để quản lý vận hành Nhà Chung Cư, đảm bảo an ninh trật tự và điều phối các hoạt động của toàn bộ hệ thống các căn hộ thuộc Nhà Chung Cư khi chưa tổ chức được Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

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

### **6.1. 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 chỗ để xe trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư, cụ thể:
  - (i) Được sử dụng ...<sup>4</sup> chỗ để xe đạp, xe máy, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được sử dụng để làm bãi đỗ xe và phải trả chi phí cho bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo quy định của bên cung cấp dịch vụ đảm bảo phù hợp với với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư;
  - (ii) Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo công năng và theo thiết kế của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư của Bên Bán phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước đó sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- (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 hoặc theo thỏa thuận tại Điều 5.2.h 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;

---

<sup>4</sup> Điền số liệu cụ thể khi ký kết Hợp đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt

- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ 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;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư 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;
- (j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.b của Hợp Đồng này.

#### 6.2. 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 Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- (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;
- (e) 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;
- (f) 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 tại Điều 11.6 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;
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (l) 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;
- (m) Thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán khi có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin chi tiết liên quan đến nhân thân của Bên Mua được nêu tại phần II của Hợp Đồng này;
- (n) Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Bán bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ công việc gì được cho là cần thiết để tiến hành ký kết Hợp Đồng này và xin cấp Giấy Chứng Nhận khi Bên Bán yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật;
- (o) Không thực hiện hoặc cho phép thực hiện bất kỳ việc thay đổi cấu trúc hoặc coi nói đối với Căn Hộ;
- (p) Khi tiến hành việc sửa chữa và cải tạo Căn Hộ, phải tuân thủ toàn bộ các quy định, yêu cầu, thiết kế được phê duyệt đồng thời trước khi tiến hành việc sửa chữa hoặc cải tạo đó, phải nộp cho Bên Bán một số tiền ký quỹ. Số tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại khi việc sửa chữa và cải tạo tuân thủ theo các yêu cầu, điều kiện nêu trên và sau khi di dời toàn bộ các vật tư và thiết bị được sử dụng, cũng như dọn sạch gạch đá vụn phát sinh từ việc sửa chữa và cải tạo;
- (q) Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ ba để nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy Chứng Nhận cho bên được ủy quyền đó, khi:
  - (i) Bên Mua đã thanh toán xong cho Bên Bán đợt thanh toán cuối cùng của Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng và nộp các khoản thuế và lệ phí liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 7.1 của Hợp Đồng, và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng này, và
  - (ii) Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp pháp do Bên Mua ủy quyền nhận Giấy Chứng Nhận Căn Hộ mua, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào đối với Bên Bán do việc giao Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán).

## **ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 7.1. 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.



- 7.2. 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.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

- 8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
- (a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu mà Các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này; Bên Bán đã hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực được thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này.
  - (b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ đến hạn theo Điều 3 của Hợp Đồng; tiền lãi chậm thanh toán theo Điều 12.1.a của Hợp Đồng, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và nộp đủ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư.
- 8.2. Ngày bàn giao Căn Hộ:
- (a) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày<sup>5</sup>: .....(**“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”**).
  - (b) 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 (trừ trường hợp bất khả kháng), Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ và đề xuất thời hạn bàn giao mới.
  - (c) Trước ngày bàn giao Căn Hộ 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 (sau đây gọi là **“Thông Báo Bàn Giao”**).
- 8.3. 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 tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1.(e) của Hợp Đồng này;
- 8.4. 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.
- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 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

---

<sup>5</sup> Điền thời gian bàn giao Căn hộ cụ thể tại thời điểm ký Hợp đồng

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.

- 8.5. 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.
- 8.6. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng với tỷ lệ vượt quá quy định tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự như quy định tại điểm b, Khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng này.
- 8.7. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong Văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp, một vài vết sứt gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ...) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng.
- 8.8. Quyền sở hữu Căn Hộ sẽ tự động được chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Thông Báo Bàn Giao và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm, lợi ích liên quan đến Căn Hộ cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Căn Hộ, trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ và xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua cho bên thứ ba khi Bên Mua có nhu cầu và đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quy định trong Hợp Đồng, đồng thời hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền; trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ hoặc trách nhiệm cung cấp hồ sơ liên quan đến Dự Án khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Hợp Đồng và pháp luật có liên quan.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường

hợp Bên Mua vi phạm thanh toán quy định tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 9.3. Nội dung bảo hành Nhà Chung Cư (kể cả căn hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát, khung, sân thượng, cầu thang bộ); các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt, hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.  
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.
- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 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.
- 9.5. 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 Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.6. 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 9.5 Điều này;
  - (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- 10.1. 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.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán sẽ không được thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:
- (a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - (c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;
- 10.4. Bên Bán sẽ xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Bán và Bên nhận chuyển nhượng bằng văn bản sau khi đã nhận được toàn bộ các tài liệu sau:
- (a) Bản gốc Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ có công chứng;
  - (b) Bản sao có công chứng của biên lai thuế thu nhập hoặc các tài liệu khác chứng minh việc đáp ứng hoặc miễn các nghĩa vụ thuế thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng nhà ở từ Bên Mua cho Bên nhận chuyển nhượng;
  - (c) Bản gốc của Hợp Đồng này;
  - (d) Bản sao có công chứng hợp lệ giấy tờ về nhân thân của Bên nhận chuyển nhượng;
  - (e) Các tài liệu khác theo yêu cầu của Bên Bán phù hợp với quy định của pháp luật (nếu có).
- 10.5. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này

và các phụ lục kèm theo Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng này.

- 10.6. 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.
- 10.7. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

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

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ, nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ bao gồm các trang thiết bị nêu tại Phụ Lục 1 của 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 11.3 Điều này.
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: các Căn Hộ mà Bên Bán chưa/không bán/cho thuê; tầng hầm (ngoại trừ diện tích 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 thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư), tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ, văn phòng, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích quy định tại Điều 11.4(a) của Hợp Đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích này.
- 11.3. 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 nêu tại Phụ lục 6 của Hợp Đồng này.
- 11.4. Chỗ để xe:
  - (a) Phần diện tích 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 theo quy định của pháp luật thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
  - (b) Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư thì Bên Mua quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Bên Bán và Bên Bán không được tính vào giá bán chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu 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;

- (c) Mức phí giữ xe<sup>6</sup> hai bánh tối thiểu là [---] đồng/xe/tháng và [---] đồng/xe/lượt đối với xe đạp, xe gắn máy, [---] đồng/xe/tháng và [---] đồng/xe/lượt đối với xe gắn máy loại tay ga (scooter). Mức phí giữ xe ô tô tối thiểu là [---] đồng/xe/tháng và [---] đồng/xe/lượt. Mức phí này có thể được điều chỉnh bởi Bên Bán. Bên Mua sẽ thanh toán phí giữ xe hàng tháng cho nhân viên giữ xe hoặc bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo quy định của Bên Bán hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư. Phí này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- 11.5. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác.....): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.
- 11.6. 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 Chung Cư với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành, Bên Mua có trách nhiệm đóng Kinh phí quản lý vận hành là .....<sup>7</sup> đồng/m<sup>2</sup>/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 theo tháng cho Bên Bán. Lần thanh toán đầu tiên, Bên Mua sẽ thanh toán khoản kinh phí của 03 (ba) tháng đầu tiên theo thông báo của Bên Bán tại thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ. Bên Bán đảm nhận hoặc lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như:
- (i) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);
  - (ii) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà chung cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư);
  - (iii) Chi phí cho các dịch vụ trong Nhà chung cư như bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng;
  - (iv) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt tại văn phòng hoặc một số chi phí khác của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- Mức Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng.
- (b) Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước sinh hoạt, dịch vụ truyền hình, thông tin liên lạc và

<sup>6</sup> Thông tin để trống trên Hợp đồng mẫu được điền cụ thể theo thỏa thuận hai bên khi ký kết hợp đồng và phù hợp với quy định pháp luật

<sup>7</sup> Thông tin để trống trên Hợp đồng mẫu được điền cụ thể theo thỏa thuận hai bên khi ký kết hợp đồng và phù hợp với quy định pháp luật

các chi phí dịch vụ khác phục vụ cho việc sử dụng riêng của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

- (c) 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 Kinh 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.
- (d) 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.

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

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ:

- (a) Nếu đến hạn thanh toán mà Bên Mua chậm thực hiện các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận của Hợp Đồng này (như Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán, Bên Mua đồng ý thanh toán lãi chậm trả cho Bên Bán tính trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Bán nhận được số tiền chậm trả với lãi suất là ...% (... phần trăm)<sup>8</sup> do Ngân hàng ..... công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán của Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá ..... (.....) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán được thực hiện các quyền sau:

- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng này bằng một thông báo gửi cho Bên Mua;
- (ii) Chào bán Căn Hộ cho một Bên Mua mới mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất .....(.....) ngày;
- (iii) Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng .....%<sup>9</sup> Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư;
- (iv) Yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quy định tại điểm a khoản 12.1 Điều 12 Hợp đồng này trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt;
- (v) Thông báo với ngân hàng về việc chấm dứt nghĩa vụ bảo lãnh (đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai);

<sup>8</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.a (mức lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

<sup>9</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2.b (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

(vi) Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do hành vi vi phạm của Bên Mua (nếu có) theo quy định của pháp luật.

Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền Bên Mua đã thanh toán sau khi khấu trừ các khoản lãi chậm trả, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại Bên Mua gây ra (nếu có) trong vòng tối đa ..... (.....) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng hoặc kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với một Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.

12.2 Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá bán căn hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, như sau:

(a) Quá thời hạn ..... (.....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là .... % (.... phần trăm)<sup>10</sup> do Ngân hàng ... công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.

(b) Quá thời hạn ..... (.....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo Điều 8 của Hợp Đồng này và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán (và Ngân hàng – đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai) phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) cùng với khoản tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng này tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với .....% (.....phần trăm)<sup>11</sup> Giá Bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư), Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày theo Thông báo chấm dứt của Bên Mua. Kể từ ngày chấm dứt, Bên Mua chính thức từ bỏ các quyền liên quan đến Căn Hộ (trừ quyền được nhận các khoản tiền mà Bên Bán phải hoàn trả theo quy định tại Điều này), đồng thời Bên Bán có quyền chào bán Căn Hộ cho bất cứ Bên Mua nào khác, hoặc để ngân hàng định đoạt Căn Hộ theo quy định tại Thỏa thuận cấp bảo lãnh giữa Bên Bán với ngân hàng (đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai).

(c) Trường hợp hết thời hạn ..... (.....) ngày kể từ ngày nhận được đề xuất thời điểm bàn giao mới của Bên Bán nêu trên mà Bên Bán không

<sup>10</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.a (mức lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

<sup>11</sup> Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1.b (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)



nhận được Thông báo chấm dứt của Bên Mua, Hai Bên hiểu là Bên Mua đồng ý gia hạn với Thời hạn bàn giao mới của Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng khoản tiền lãi theo quy định tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao cho đến ngày bàn giao trên thực tế.

- 12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao trong vòng ..... (.....) ngày thì Bên Mua bị xem là vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo điểm b Khoản 12.1 Điều này.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

13.1. Bên Bán cam kết:

- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 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 sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

13.2. Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- (b) Không thuộc trường hợp không được phép nhập cảnh vào Việt Nam; không thuộc trường hợp không được mua, sở hữu nhà ở tại Việt Nam (*điều khoản áp dụng đối với cá nhân nước ngoài*);
- (c) Không thuộc diện được quyền ưu đãi, miễn trừ ngoại giao theo quy định của Pháp lệnh về quyền ưu đãi, miễn trừ dành cho cơ quan Đại diện ngoại giao, cơ quan Lãnh sự và cơ quan Đại diện của Tổ chức quốc tế tại Việt Nam (*điều khoản áp dụng đối với cá nhân nước ngoài*);
- (d) 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 thông tin đó;
- (e) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trừ trường hợp có lỗi của Bên Bán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- (f) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

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

- 13.4. 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 Các Bên. Các 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 đó theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

13.5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

14.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng ("**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;

14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 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 10 (mười) 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.

14.4. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất Sự Kiện Bất Khả Kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của một bên hoặc các bên phát sinh từ Hợp Đồng này cũng như việc thực hiện Hợp Đồng này; (iii) Hai Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

14.5. 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 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

14.6. Các Bên theo đây đồng ý rằng, trong trường hợp Bên Mua chết, (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành một Bên trong Hợp Đồng với Bên Bán và sẽ kế thừa toàn bộ quyền cũng như nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

#### **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- (b) Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1. Theo đó, việc xử lý sẽ được thực hiện theo Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

- (c) Bên Bán vi phạm Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2. Theo đó, việc xử lý sẽ được thực hiện theo Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
  - (d) Trong trường hợp các 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 Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận trừ các khoản phạt, bồi thường do vi phạm Hợp Đồng trước thời điểm xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có);
- 15.2 Nếu một trong Hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà trái với quy định của Hợp Đồng này, Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng phải bồi thường cho Bên còn lại một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với .....% (.....phần trăm)<sup>12</sup> Giá Bán Căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư); Bên còn lại được quyền yêu cầu Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do bị vi phạm (nếu có) theo quy định của pháp luật. Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng sẽ thanh toán khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại trong vòng tối đa 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

## ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là địa chỉ được Các Bên cung cấp và thể hiện ở phần đầu - phần thông tin của Bên Bán và Bên Mua.
- 16.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp.
- 16.3 Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện để nhận thông báo) là: .....
- 16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 16.1, Điều 16.2, Điều 16.3 Hợp Đồng 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.
- 16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo (mẫu đính kèm tại Phụ lục 4); nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

<sup>12</sup> Điền theo thỏa thuận của Hai bên, đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 17.1 Bên Bán sẽ nộp hồ sơ pháp lý xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã:
- (a) Thanh toán đầy đủ các khoản tiền theo quy định tại Hợp Đồng này tại thời điểm bàn giao, bất kỳ tiền lãi nào có thể phải trả và toàn bộ các khoản tiền khác đến hạn và phải thanh toán theo Hợp Đồng này;
  - (b) Thực hiện và tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện khác của mình theo Hợp Đồng; và
  - (c) Cung cấp cho Bên Bán toàn bộ các chứng nhận, tài liệu, thông tin và giấy tờ cần thiết cho việc cấp Giấy Chứng Nhận để hoàn tất hồ sơ pháp lý đó.
- 17.2 Vì mục đích cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua sẽ thực hiện toàn bộ các hành động và công việc (kể cả việc công chứng và chứng thực Hợp Đồng này) theo yêu cầu của Bên Bán và của các cơ quan có thẩm quyền (và việc yêu cầu đó phải phù hợp theo quy định của pháp luật), bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc:
- (i) Đích thân đến các cơ quan có thẩm quyền;
  - (ii) Cung cấp toàn bộ các chứng nhận, tài liệu, thông tin và giấy tờ cần thiết; và
  - (iii) Ký toàn bộ các tài liệu và hợp đồng.
- 17.3 Nhằm mục đích của Điều 17.1(c), Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 17.4 Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua.
- 17.5 Bên Mua sẽ thanh toán năm phần trăm (5%) cuối cùng của Giá Bán Căn Hộ khi được cấp Giấy Chứng Nhận (trường hợp Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua) hoặc khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 17.4.
- 17.6 Bên Mua công nhận rằng, sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ bộ hồ sơ hợp lệ, việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Bên Bán không phải chịu trách nhiệm nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ không phải do lỗi của Bên Bán; Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực cao nhất để hỗ trợ thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 17.7 Trường hợp Bên Bán làm thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên Mua, sau khi Giấy Chứng Nhận Căn Hộ bán cho Bên Mua được cấp, Bên Bán sẽ chỉ giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong

Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký;
- 19.2 Hợp đồng này có 19 (mười chín) Điều, được lập thành 03 (ba) bản song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh và có giá trị như nhau. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Anh và tiếng Việt, thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng. 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.
- 19.3 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 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 Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư, 01 Bảng danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
- 19.4 Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không thể tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 19.5 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 Các Bên.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 1**  
**DANH SÁCH VẬT LIỆU XÂY DỰNG, TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ<sup>13</sup>**

Tiêu chuẩn bàn giao Căn Hộ: hoàn thiện.

STT	VỊ TRÍ	CHI TIẾT
1	Phòng khách & phòng ăn	<p><i>Sàn:</i></p> <p><i>Tường:</i></p> <p><i>Trần:</i></p> <p><i>Cửa đi và cửa sổ</i></p> <p><i>Các linh kiện điện:</i></p>
2	Phòng ngủ	<p><i>Sàn:</i></p> <p><i>Tường:</i></p> <p><i>Trần:</i></p> <p><i>Cửa đi và cửa sổ</i></p> <p><i>Các linh kiện điện:</i></p>
3	Bếp	<p><i>Sàn:</i></p> <p><i>Tường:</i></p> <p><i>Kệ bếp:</i></p> <p><i>Trần:</i></p> <p><i>Các linh kiện điện:</i></p>
4	Phòng tắm	<p><i>Sàn:</i></p> <p><i>Tường:</i></p>

<sup>13</sup> Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở thỏa thuận của Hai Bên; nếu thay thế bằng nguyên vật liệu khác (bao gồm nguyên vật liệu tương đương) thì sẽ phải thỏa thuận với Bên Mua bằng văn bản

STT	VỊ TRÍ	CHI TIẾT
		<i>Trần:</i>  <i>Cửa đi và cửa sổ:</i>  <i>Các linh kiện điện:</i>  <i>Thiết bị vệ sinh và phụ kiện:</i>  <i>Thông gió:</i>
5	Phòng giặt	<i>Sàn:</i>  <i>Tường:</i>  <i>Trần:</i>  <i>Cửa đi và cửa sổ:</i>  <i>Các linh kiện điện:</i>

*\* Vật liệu xây dựng và trang thiết bị Căn Hộ sẽ được cung cấp chi tiết khi ký Hợp Đồng*

**PHỤ LỤC 2**  
**TIẾN ĐỘ THANH TOÁN<sup>14</sup>**

<b>Đợt</b>	<b>Tỷ lệ thanh toán (dự kiến) (% Giá Bán Căn Hộ, đã bao gồm Thuế GTGT, chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)</b>	<b>Tiến độ xây dựng (dự kiến)</b>	<b>Thời gian thanh toán</b>
<b>Đợt 1</b>	30%	Hoàn thiện phần cọc, móng, hầm	.../.../.....
<b>Đợt 2</b>	20%	Thi công phần thân	.../.../.....
<b>Đợt 3</b>	20%	Thi công hoàn thiện	.../.../.....
<b>Đợt 4</b>	25%	Bàn giao Căn Hộ	.../.../.....
	% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và Thuế GTGT của đợt cuối		
<b>Đợt cuối</b>	05%	Bàn giao Giấy Chứng Nhận	.../.../.....

*\* Tiến độ này có thể được điều chỉnh tại từng thời điểm nhưng đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật và có sự thống nhất giữa hai bên*

<sup>14</sup> Diễn cụ thể khi hai bên ký Hợp Đồng nhưng đảm bảo phù hợp với Điều 57 Luật Kinh doanh Bất động sản (nếu là Căn Hộ hình thành trong tương lai): Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% trong trường hợp doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp Đồng; và khi chưa có giấy chứng nhận của Căn Hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng (trừ trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận Căn Hộ). Với các Căn Hộ có sẵn thì diễn theo chính sách bán hàng tại từng thời điểm.



**PHỤ LỤC 3**  
**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ<sup>15</sup>**

Số: ...../BBBG

Căn cứ vào những điều khoản của Hợp đồng mua bán căn hộ dự án ..... số ..... được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua vào ngày ..... tháng ..... năm .....

Hôm nay, ngày.....tháng .....năm ....., tại căn hộ....., hai Bên gồm:

**BÊN GIAO: CÔNG TY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [---]. do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh [---] cấp đăng ký lần đầu ngày

Địa chỉ: .....

Tài khoản số: ..... tại Ngân hàng: ..... Chi nhánh:

Người đại diện: ..... Chức vụ:

*Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”;*

**BÊN NHẬN: Ông/(Bà)**

Đại diện cho (nếu là tổ chức):

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có): .....

Ngày sinh:.....

Hộ chiếu số: ..... cấp ngày ..... tại .....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại:..... Fax: .....

Và: **Bà/(Ông)**: .....

Ngày sinh: .....

CMND/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày ..... tại .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại: ..... Fax: .....

*Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”*

Hai Bên cùng tiến hành ký kết Biên bản bàn giao Căn Hộ này (“**Biên bản**”) với những nội dung như sau:

1. Bên Bán bàn giao và Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ với các đặc điểm như sau:

Ký hiệu Căn Hộ: .....

---

<sup>15</sup> Thông tin để trống được điền cụ thể, phù hợp với các thỏa thuận trong hợp đồng và đúng quy định pháp luật

Loại .....tầng .....số .....Khối .....

- 1.1. Vị trí Căn Hộ: .....
- 1.2. Tình trạng Căn Hộ: Căn Hộ và nội thất mới 100%, đáp ứng các điều kiện sử dụng theo quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng số..... ngày.....
- 1.3. Diện tích thông thủy Căn Hộ thực tế vào Ngày Bàn Giao: ..... m<sup>2</sup>, (bao gồm: ..... phòng ngủ, ..... phòng WC, .....phòng bếp, ..... phòng khách, ..... lôgia).
- 1.4. Diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng: .....
- 1.5. Đồng hồ điện: ..... (không)
- 1.6. Đồng hồ nước :.....(không)
- 1.7. Chìa khoá của Căn Hộ: .....bộ (.....chìa/bộ)
2. Sau khi kiểm tra, Bên Mua xác nhận rằng tình trạng hiện hữu của Căn Hộ đúng như nêu trên, không có bất kỳ khiếm khuyết hay hư hỏng gì và đáp ứng theo đúng các quy định của Hợp Đồng. Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ vào ngày lập Biên bản này mà không có bất kỳ ý kiến hay khiếu nại gì.
3. Kể từ thời điểm Các Bên ký kết Biên bản này và Bên Mua đã nhận bàn giao chìa khóa Căn Hộ nêu trên, Bên Mua sẽ có các quyền và chịu trách nhiệm quản lý, sử dụng và chấp nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ, chi phí và phí tổn phát sinh liên quan đến Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Biên bản này được lập thành bốn (4) bản, Bên Bán giữ ba (3) bản, Bên Mua giữ một (1) bản, có giá trị như nhau và có hiệu lực từ thời điểm Hai Bên ký kết./.

**ĐẠI DIỆN BÊN NHẬN**

**ĐẠI DIỆN BÊN GIAO**

**PHỤ LỤC 4**  
**MẪU THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ LIÊN HỆ**

Ngày: .....

GỬI ĐẾN: .....

GỬI TỪ: ..... là Bên Mua Căn Hộ

Tôi, ....., theo đây thông báo rằng địa chỉ liên hệ của tôi đã được thay đổi như được thể hiện dưới đây. Tôi thông báo rằng địa chỉ mới này sẽ được sử dụng để liên lạc giữa ..... (Bên Bán Căn Hộ) và tôi, trừ khi và cho đến khi tôi thông báo đến Quý Công ty biết địa chỉ mới. Hơn nữa tôi cũng thông báo rằng trách nhiệm của tôi là thông báo đến Quý Công ty biết bất cứ khi nào tôi thay đổi địa chỉ và trong trường hợp tôi không nhanh chóng thông báo cho Quý Công ty biết về sự thay đổi địa chỉ liên lạc thì tôi sẽ phải chịu trách nhiệm và nghĩa vụ phát sinh từ việc không thông báo đó.

ĐỊA CHỈ CŨ: .....

.....

ĐỊA CHỈ MỚI:

.....

.....

.....

Điện thoại bàn mới (nếu có): .....

Điện thoại di động (nếu có): .....

Tên Bên Mua (CHỮ IN): .....

Chữ ký Bên Mua:

Ngày ký: .....

**PHỤ LỤC 5**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG CHUNG CƯ**

**(kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... ngày .....)**

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

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

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

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - i. Sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư không đúng quy định của pháp luật;
  - ii. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Bản Nội Quy này và quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  - iii. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư;
  - iv. Để vật nuôi trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng, hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư gây ảnh hưởng/làm phiền đến các cư dân khác;

- v. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc;
  - vi. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận;
  - vii. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và cư dân;
  - viii. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ;
  - ix. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư;
  - x. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vát ngang cửa sổ của Căn Hộ;
  - xi. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư;
  - xii. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư;
  - xiii. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan; và
  - xiv. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng.
2. *Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng nhà chung cư do hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.*

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

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
6. Các quy định khác: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư (nếu có).*

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

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

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

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

**Điều 6. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

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

**Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp Luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp Luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 8. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

**PHỤ LỤC 6**  
**DANH MỤC TÀI SẢN SỞ HỮU CHUNG, SỞ HỮU RIÊNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

<b>A. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG NHÀ CHUNG CƯ</b>	
1	Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua
2	Hành lang, cầu thang bộ, lối đi chung
3	Nhà sinh hoạt cộng đồng
4	Phần diện tích 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 theo quy định tại hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.
5	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư
6	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt
7	Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt
<b>B. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN MUA</b>	
1	Phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, logia gắn liền với Căn hộ (nếu có))
2	Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, hoặc gắn liền với diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua căn hộ
<b>C. PHẦN DIỆN TÍCH THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN</b>	
1	Các Căn Hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán/cho thuê
2	Tầng hầm (ngoại trừ diện tích 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 thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư)
3	Tầng trệt và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – dịch vụ
4	Phần diện tích để xe ô tô và phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích 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 thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư
5	Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán