



HỢP ĐỒNG MUA BÁN

Số: .../Bcons-2022/TTĐC-Bcons.....

MÃ CĂN HỘ:

Số:.../Bcons-...../HĐMB-Bcons.....

TP.HCM, ngày tháng năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN

CĂN HỘ CHUNG CƯ...

TÊN THƯƠNG MẠI: ...

- *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;*
- *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;*
- *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 10 năm 2010;*
- *Nghị định 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;*
- *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 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;*
- *Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
- *Thông tư số 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;*
- *Công văn số ... ngày tháng năm của ..., v/v chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư ...;*
- *Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của ... phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư ...;*

- Công văn số ... ngày ... tháng ... năm ... của ... về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư ...;
- Giấy phép xây dựng số ... ngày ... tháng ... năm ... của ...;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên;

Hai bên dưới đây gồm:

BÊN BÁN : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC BCONS

Đại diện : Ông/Bà Chức vụ:

Địa chỉ : 176/1-176/3 Đường Nguyễn Văn Thương, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3512 9632

Mã số thuế : 0314704166

Tài khoản số : Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons

.....

Theo Giấy Ủy Quyền số .../... /UQ-ĐBCONS ngày .../.../.....

(Sau đây gọi tắt là Bên A)

BÊN MUA : Ông/Bà Giới tính:

Ngày sinh :

Số CMND/CCCD : Cấp ngày: Nơi cấp:

Địa chỉ HKTT :

Địa chỉ liên lạc :

Điện thoại : Email:

(Sau đây gọi tắt là Bên B)

Được gọi là Bên khi nói đến một Bên và được gọi là các Bên khi nói chung cả hai Bên. Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này 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 một 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 Địa ốc Bcons đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp đồng này;
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, hai tầng hầm và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên ngoài tòa nhà;
3. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 5 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** hay **“Diện tích thông thủy”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** hay **“Diện tích tim tường”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên B”** là phần diện tích được sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 1 Điều 11 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên A”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên A không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên A cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng này;
11. **“Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư”** là bản dự thảo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và tất cả các sửa đổi, bổ sung sẽ được hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** hoặc **“Phí bảo trì”** là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) trên Giá bán căn hộ không bao gồm thuế GTGT mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị công nghệ gắn với nhà chung cư đó trong quá trình sử dụng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị 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. **“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 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 9 của Hợp đồng này;
17. **“Giấy chứng nhận”** (*viết tắt là GCN QSDĐ QSHNO & TSGLVĐ*) 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 B đối với căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

Điều 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:
 - a. Căn hộ số: ... (Block: ..., Tầng: ... , Vị trí ...) thuộc Chung cư (*Bcons* ...),
..... Thuộc thửa đất số ... , tờ bản đồ số ... bộ địa chính phường
..... Diện tích sử dụng đất là ... m².
 - b. Diện tích của căn hộ:
Diện tích tim tường căn hộ là: ... m² (*Bằng chữ: ...*)
Diện tích thông thủy căn hộ là: ... m² (*Bằng chữ: ...*)

Diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại 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. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn nhưng không quá% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá% (... phần trăm) và dưới% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ 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 thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). 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 B được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;

2. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở. Thời hạn sử dụng: Theo quy định của Luật Nhà ở.
3. Căn Hộ có các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được mô tả trong Phụ Lục 2, kèm theo Hợp đồng này.
4. Bên B được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp đồng này; được sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư, cụ thể như sau:
 - a. Diện tích bố trí chỗ để xe: ... m² sàn XD.
 - b. Phòng sinh hoạt cộng đồng: ... m² sàn XD.
 - c. Đất cây xanh, công viên: ... m².
 - d. Đường giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật: ... m².
5. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên A bao gồm:
 - a. Gồm các căn hộ chưa bán, căn hộ shophouse chưa bán.
 - b. Nhà trẻ: ... m² sàn XD.
 - c. Hồ bơi: ... m².
6. Hồ sơ pháp lý của dự án:

- a. Công văn số ... ngày ... tháng năm ... của, v/v chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư
 - b. Công văn số ... ngày ... tháng ... năm ... của, v/v chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư
 - c. Quyết định số ... ngày ... tháng ... năm ... của ... v/v phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư
 - d. Giấy phép xây dựng số ... ngày ... tháng ... năm ... của
7. Căn hộ đã đủ điều kiện được bán và được bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo các văn bản sau:
- a. Văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của ... số ... ngày ...
 - b. Căn hộ đã được Ngân hàng đồng ý cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho người mua căn hộ theo Thông báo đồng ý cấp tín dụng số ... ngày ... tháng ... năm ... giữa Ngân hàng với Công ty Cổ phần Địa ốc Bcons.

Điều 3. GIÁ BÁN, HÌNH THỨC VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

1. Giá bán căn hộ:

- a. **Đơn giá thông thủy/m²** (chưa bao gồm thuế GTGT): ... đồng

(Đã bao gồm tiền sử dụng đất và phí bảo lãnh ngân hàng)

- b. **Tổng giá trị Hợp đồng** (bao gồm thuế GTGT): ... đồng (1) + (3)

(Bằng chữ:.....)

↳ Bao gồm:

- Giá trị căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT): ... đồng (1)

- Giá đất được trừ không chịu thuế GTGT [..... x m²] = ... đồng (2)

- Thuế GTGT [(1) - (2)] x 10% = ... đồng (3)

↳ Phí bảo trì 2% của (1): ... đồng

Tổng giá trị Hợp đồng phải thanh toán tại Điểm b Khoản 1 Điều này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, bao gồm phí bảo lãnh ngân hàng và chưa bao gồm phí bảo trì. Đơn giá này sẽ không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng;

- c. Giá trị Hợp đồng này kèm theo bảng danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị quy định tại Phụ lục 2.
- d. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Phí bảo trì 2% (*hai phần trăm*) được Bên B thanh toán cho Bên A tại thời điểm Bên A gửi thông báo thanh toán để Bên B đủ điều kiện nhận bàn giao căn hộ.
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Căn Hộ ... Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng kể từ ngày bàn giao căn hộ hoàn thiện cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này.

2. Hình thức thanh toán:

- a. Việc thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp đồng sau khi đã trừ phần thanh toán trước được thực hiện bằng đồng Việt Nam và được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên A nêu tại Hợp đồng này;
- b. Toàn bộ các phí, lệ phí chuyển khoản (*nếu có*) của ngân hàng phát sinh cho việc thanh toán theo Hợp đồng này do Bên B chịu, đảm bảo việc Bên A nhận đủ số tiền theo giá của Căn hộ được quy định;
- c. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A.

3. Thời hạn thanh toán:

- a. Việc thanh toán của Bên B được thực hiện theo bảng tiến độ thanh toán – Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp đồng này;
- b. Trong mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận này, đã bao gồm thuế GTGT tương ứng với tỉ lệ mỗi đợt thanh toán. Đồng thời, Bên A xuất hóa đơn GTGT cho Bên B;
- c. Trước mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại khoản này, Bên A có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (*thông qua một trong những hình thức fax, chuyển bưu điện, ...*) cho Bên B biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn thanh toán kể từ ngày nhận được thông báo này.

Điều 4. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện bàn giao căn hộ: Sau khi Bên B đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp đồng.
2. Bên A dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên B vào Quý .../.....
3. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản 2 Điều 4, nhưng không được chậm quá ... (.....) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên B; Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao căn hộ.
4. Trước ngày bàn giao căn hộ là ... (.....) ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
5. Căn hộ được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này.
6. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên B 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 A đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.
7. Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông báo của Bên A trong thời hạn ... (.....) 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 f Khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng này*) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên B 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 B vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng này.
8. Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên B được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 5. BẢO HÀNH CĂN HỘ

1. Bên A có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

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 về kết cấu chính của nhà ở (*dầm, cột, trần sàn, mái, tường*) các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt, nứt nhà ở. Đối với các phần ốp, lát, trát bên trong căn hộ và các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện.
4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ... (.....) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Thời gian bảo hành kết cấu chính của nhà ở (*dầm, cột, trần sàn, mái, tường*) là ... (.....) tháng.
6. Bên A 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 B 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 này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A

1. Quyền của Bên A:

- a. Yêu cầu Bên B trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B 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 8 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này; Nếu thời hạn giao nhận nhà có thay đổi thì Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ 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 B *(hoặc bên thuê lại nhà của Bên B hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên B)* 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 sẽ được Bên A cung cấp vào thời điểm bàn giao căn hộ;
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên B;
- 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 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 mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng này;
- h. Yêu cầu Bên B 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. Được quyền yêu cầu Bên B cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật;
- j. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên A;
- k. Được toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn hộ cho Bên B;
- l. Được thực hiện các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a. Cung cấp cho Bên B 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 B kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán;
- 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 thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên B và Bên A và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. 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;
- e. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên B; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 của Hợp đồng này;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên B khi Bên B đã hoàn tất mọi nghĩa vụ tài chính;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, ...;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên B;
- j. Trong thời hạn ... (.....) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A phải hỗ trợ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên B;
- k. 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;

- l. Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B;
- m. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n. Nộp kinh phí bảo trì 2% (*hai phần trăm*) phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên A và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng, tự chịu trách nhiệm quản lý sử dụng hoặc giao cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý sử dụng theo quy định của pháp luật.

Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B

1. Quyền của Bên B:

- 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. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (*trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm j Khoản 2 Điều 6 của Hợp đồng này*);
- c. 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 A 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;
- d. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (*một trăm phần trăm*) 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;
- e. Yêu cầu Bên A 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;
- f. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên A 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 B hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn% (*.... 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 B đối với Bên A;

- g. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây Dựng;
- h. Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên B:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (*hai phần trăm*) và các khoản phí phải trả khác (*nếu có*) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên A;
- b. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (*trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên A*) 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 bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như thỏa thuận tại Điều 3 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên B;
- g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên B không sử dụng căn hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định của 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;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành 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 A 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;
- 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. Thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận ghi trong Hợp đồng và đúng thời hạn theo thông báo của Bên A;
- n. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao căn hộ theo đúng quy định của Hợp đồng;
- o. Trước khi căn hộ được bàn giao cho Bên B, Bên B sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng căn hộ nếu không được Bên A đồng ý trước bằng văn bản;
- p. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên A trong phần sở hữu riêng của Bên A;
- q. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.

Điều 8. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

- 1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
 - a. Nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn các đợt phải thanh toán vượt quá (.....) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo các đợt thanh toán tương ứng là:%/ngày (.....) và số ngày tính lãi suất phạt quá hạn được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả;
 - b. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá (.....) ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ như quy định tại Khoản 2 Điều 14.
- 2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên B như sau:
 - a. Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này nhưng quá thời hạn (.....) ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao căn hộ theo Khoản

- 2 Điều 4 của Hợp đồng này, mà Bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là:%/ngày (.....) trên số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A ở đợt thanh toán “Thông báo thanh toán nhận bàn giao căn hộ” và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên A bàn giao căn hộ thực tế cho Bên B;
- b. Nếu Bên A chậm bàn giao căn hộ quá (.....) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này thì Bên B 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 Điểm c Khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng này. Trong trường hợp này, xử lý chấm dứt Hợp đồng sẽ như quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều 14.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên B không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng các quy định như trường hợp khách hàng trả chậm ở Điểm b Khoản 1 Điều 14. Áp dụng Điểm b Khoản 2 Điều 14 của Hợp đồng để giải quyết.

Điều 9. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a. Do chiến tranh, do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể nhưng không quá ... (.....) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng.
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 a Khoản 1 Điều 14 của Hợp đồng này.

Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên B chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên A mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên A sẽ thu thêm khoản phí hành chính chuyển nhượng Hợp đồng ngay khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên B.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên B chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp đồng này;
 - e. Bên B và Bên nhận chuyển nhượng sẽ tự mình kê khai, thực hiện các thủ tục pháp lý, chi trả các nghĩa vụ tài chính, chịu các khoản phí, lệ phí và chi phí phát sinh liên quan đến giao dịch của hai bên (nếu có).
4. Mọi khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không hoàn lại cho Bên B mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên B sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên A ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ.

5. Bên A không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên B và Người nhận chuyển nhượng.

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

1. Bên B 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 theo Phụ Lục 2 (*Danh mục vật tư hoàn thiện bên ngoài và bên trong căn hộ*); có quyền 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 A bao gồm: khu nhà trẻ, hồ bơi, các căn hộ chưa bán theo Khoản 5 Điều 2.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng chung cho các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: không gian, sảnh đón khách tại tầng trệt khu căn hộ, sảnh thang máy, hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, khung cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các căn hộ, lối đi bộ, cứu hỏa, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật và thiết bị, hầm xe theo Khoản 4 Điều 2.
4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
 - a. Kể từ ngày bàn giao căn hộ từ Bên A sang Bên B theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng 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, phí quản lý và vận hành nhà chung cư dự kiến là: đồng/m²/tháng chưa bao gồm thuế GTGT (*Mức phí này có thể được điều chỉnh sau năm đầu tiên nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương*)
 - b. Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm dịch vụ bảo vệ; vệ sinh môi trường; diệt côn trùng; làm vườn, chăm sóc cây xanh; vệ sinh khu vực sử dụng chung; vệ sinh mặt ngoài; quản lý khu vực để xe thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư; vận hành: thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh; chi phí điện, nước cho hệ thống chiếu sáng công cộng và điều hoà của khu công cộng và chi phí khác cho mục đích duy trì tiện ích công cộng của phần sở hữu chung trong nhà chung cư. Sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết

định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;

- c. Trường hợp Nhà nước có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác; để tránh hiểu lầm, các thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 này chính là các thỏa thuận khác đó;
- d. Việc đậu xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô và/hoặc xe có động cơ khác của các chủ sở hữu các căn hộ tại nhà chung cư sẽ theo các quyết định của Bên A sẽ được đưa ra vào từng thời điểm;
- e. Mức phí quản lý sẽ được tính trên diện tích sử dụng căn hộ;
- f. Mức phí quản lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên B sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới phần sở hữu riêng của Bên A và Bên B sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên A theo các quyết định của Bên A sẽ được đưa ra vào từng thời điểm;
- g. Mức phí quản lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên B sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó;
- h. Các mức phí quản lý và vận hành nhà chung cư, mức phí xe có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên A nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Nhằm đảm bảo các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí hàng tháng cho Bên A trước ngày bàn giao theo thông báo.

Điều 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên A cam kết:

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng như trong Hợp đồng này;
- c. Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc

điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

2. Bên B cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ;
 - b. Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B 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 A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B;
 - e. Bên B là đối tượng được mua và sở hữu căn hộ theo pháp luật của Việt Nam.
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 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.

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

Điều 13. THÔNG BÁO

1. Để có hiệu lực, các thông báo và văn bản giao dịch giữa các bên phải lập thành văn bản bao gồm một trong các hình thức sau: gửi qua thư đảm bảo (*phải được giao nhận hợp lệ, người nhận là chủ hộ hoặc là người đại diện chủ hộ*) hoặc gửi bằng thư điện tử, email hoặc gửi qua tin nhắn SMS.
2. Được xem là giao nhận hợp lệ các thông báo và văn bản giao dịch là khi thỏa mãn một trong các hình thức sau:
 - a. Giao tận tay cho bên kia và có chữ ký xác nhận của chủ hộ, hoặc người thân chủ hộ, hoặc nhân viên bên kia;
 - b. Gửi qua bưu điện theo hình thức đảm bảo có hồi báo;

- c. Gửi qua thư đảm bảo hoặc gửi bằng thư điện tử: phải gửi trong giờ hành chính và gửi đến trụ sở hoặc địa chỉ cư trú của bên nhận; bên gửi phải lưu lại thông báo, văn bản giao dịch đính kèm với các bằng chứng thông thường gửi qua thư đảm bảo hoặc gửi bằng thư điện tử xác định đã chuyển đến bên nhận hoặc văn bản phản hồi của bên nhận;
 - d. Gửi qua SMS theo đúng số điện thoại đăng ký theo Hợp đồng hoặc Phụ lục có sự xác nhận của hai bên.
3. Khi có sự thay đổi địa chỉ trụ sở, địa chỉ cư trú hoặc thông tin trên Hợp đồng, bên có sự thay đổi phải thông báo ngay cho bên kia biết bằng văn bản.

Điều 14. 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 B chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng;
 - c. Bên A chậm bàn giao căn hộ quá thời hạn thỏa thuận tại Điểm b Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng;
 - 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 (.....) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;
 - e. Bên B vi phạm các nghĩa vụ khác của mình theo Hợp đồng này và không khắc phục vi phạm đó trong vòng (.....) ngày kể từ ngày Bên A gửi văn bản yêu cầu Bên B khắc phục vi phạm đó thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;
 - f. Bên B muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (*không do lỗi của Bên A*) thì phải gửi thông báo bằng văn bản trước (.....) ngày làm việc cho Bên A. Bên A có toàn quyền quyết định việc đồng ý chấm dứt trước thời hạn hợp đồng hay không trong khoảng (.....) ngày làm việc tính từ ngày nhận được thông báo của Bên B.
- 2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng:
 - a. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều 14 ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ do các Bên thỏa thuận;

- b. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo Điểm b Khoản 1 Điều 14 ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên A có thể có theo Hợp đồng này và theo pháp luật:
- Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B; và
 - Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (*không tính lãi*) sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với% (..... *phần trăm*) Giá trị căn hộ (*chưa bao gồm thuế GTGT*) và Bên A vẫn có quyền tính lãi trên tổng số tiền Bên B chậm thanh toán với lãi suất bằng%/ngày (.....) kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng.
- c. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều 14 ở trên:
- Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho căn hộ (*không tính lãi*);
 - Bên A sẽ trả cho Bên B tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với% (.....) Giá trị căn hộ (*chưa bao gồm thuế GTGT*) và Bên A vẫn phải thanh toán cho Bên B tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán với mức lãi suất bằng%/ngày(.....) kể từ ngày đến hạn phải bàn giao căn hộ đến ngày Bên A hoàn trả lại cho Bên B số tiền mà Bên B đã thanh toán; và
 - Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên B, Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B.
- d. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo Điểm d và e Khoản 1 Điều 14 ở trên:
- Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho căn hộ (*không tính lãi*) theo phương thức do các Bên thoả thuận; và
 - Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên B, Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B.
- e. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo Điểm f Khoản 1 Điều 14 ở trên: Bên A sẽ trả lại cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ% (..... *phần trăm*) Giá trị căn hộ (*chưa bao gồm thuế GTGT*). Việc trả lại tiền chỉ được thực hiện sau khi Bên A đã bán được căn hộ nêu trên cho bên thứ ba đủ điều kiện được mua và sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật.

Điều 15. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng phải ưu tiên giải quyết thông qua việc thương lượng hòa

giải trên tinh thần hợp tác các bên cùng có lợi. Nếu thương lượng hòa giải không thành thì vụ việc tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 16. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 16 Điều, được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 (*một*) bản, Bên A giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
3. 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 văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

BÊN B

(*ký và ghi rõ họ tên*)

BÊN A

(*ký, ghi rõ họ tên và đóng mộc*)