

**CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS**

**Và**

**“TÊN KHÁCH HÀNG”**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Căn hộ số: ...**

**Tầng: ...**

**Block: ...**

**Dự án: ...**

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

## MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ .....	1
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN .....	6
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN.....	7
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.....	10
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	10
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	13
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.....	17
ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ .....	17
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở.....	20
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ .....	21
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ NHÀ CHUNG CƯ .....	23
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG .....	26
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	28
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG .....	29
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG .....	30
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	34
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....	35
ĐIỀU 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	37
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG .....	38
PHỤ LỤC 1.....	39
PHỤ ĐÍNH 1.1.....	40
PHỤ ĐÍNH 1.2.....	41
PHỤ ĐÍNH 1.3.....	42
PHỤ ĐÍNH 1.4.....	43
PHỤ LỤC 2.....	44
PHỤ LỤC 3.....	47
PHỤ LỤC 4.....	49
PHỤ LỤC 5.....	64
PHỤ ĐÍNH 5.1.....	65
PHỤ ĐÍNH 5.2.....	67
PHỤ LỤC 6.....	69

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: .....**

Căn cứ<sup>1</sup>:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;*
- *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;*
- *Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;*
- *Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 25/3/2021 của Chính phủ về việc sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng thi hành Luật Nhà ở;*
- *Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn về việc Ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;*
- *Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 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;*
- *Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư;*
- *Căn cứ Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;*
- *Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702704796 cấp cho Công ty cổ phần C-Holdings, đăng ký lần đầu ngày 25/9/2018, đăng ký thay đổi lần [...] ngày [...];*
- *Quyết định số [...] của UBND tỉnh [...] về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án [...] ngày [...];*

---

<sup>1</sup> Tất cả văn bản pháp luật nêu tại mục này được bao gồm văn bản hướng dẫn thi hành và văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế (nếu có), tại từng thời điểm.

- Giấy phép xây dựng số [...] do Sở Xây dựng tỉnh [...] cấp ngày [...];
- Căn cứ thông báo số [...] ngày [...] tháng [...] năm [...] của Sở Công thương tỉnh Bình Dương về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Nhu cầu, khả năng và năng lực của các bên,

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ** (sau đây gọi tắt “**Hợp đồng**”) được lập vào ngày ... tháng ... năm ... bởi các Bên dưới đây:

## I. BÊN BÁN NHÀ Ở

### CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS

Mã số thuế : 3702704796  
 Địa chỉ : [...]  
 Điện thoại : [...]  
 Đại diện bởi : Ông/Bà .....  
 Chức vụ : .....  
 (Theo Giấy Ủy quyền số .....<sup>2</sup>)  
 Số tài khoản : .....

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

## II. BÊN MUA NHÀ Ở

### ❖ Bên Mua là cá nhân:

<b>Ông/Bà</b> : [...]	<b>Năm sinh</b> : [...]
<b>Số CMND/CCCD</b> <sup>3</sup> : [...]	<b>Ngày cấp</b> : [...] <b>Nơi cấp</b> : [...]
<b>Địa chỉ thường trú</b> : [...]	
<b>Địa chỉ liên lạc</b> : [...]	
<b>Điện thoại</b> : [...]	<b>Email</b> : [...]

### ❖ Bên Mua là tổ chức:

#### “TÊN TỔ CHỨC”

<b>Mã số thuế</b> : [...]	
<b>Địa chỉ trụ sở</b> : [...]	
<b>Điện thoại</b> : [...]	
<b>Người đại diện</b> : [...]	<b>Chức vụ</b> : [...]
<b>Số tài khoản</b> : [...]	

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

<sup>2</sup> Trong trường hợp người ký hợp đồng mua bán là người được ủy quyền bởi người đại diện theo pháp luật.

<sup>3</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác phù hợp quy định của pháp luật.

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là **“Hai Bên”** hoặc **“Các Bên”** và được gọi riêng là **“Bên”**, cùng đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều khoản, điều kiện sau đây:

## **ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau, trừ khi ngữ cảnh cụ thể yêu cầu một cách hiểu khác đi:

- 1.1 **“Hợp đồng”** có nghĩa là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này (nếu có) do các bên lập, ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng tại Dự án [...] (sau đây gọi tắt là “Dự án”);
- 1.2 **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty cổ phần C-Holdings 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), các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua 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.
- 1.3 **“Nhà Chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty cổ phần C-Holdings làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc dự án [...].
- 1.4 **“Bên Bán”** là Công ty cổ phần C-Holdings, chủ đầu tư dự án [...].
- 1.5 **“Bên Mua”** là tổ chức hoặc cá nhân mua căn hộ. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng có nghĩa là tất cả các bên tham gia trong Bên Mua, mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua, Bên Bán có quyền yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tại Hợp đồng này. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho 01 (một) người làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về việc mua bán Căn hộ (“Người được ủy quyền”) khi các bên ký Hợp đồng này và mọi hành vi của Người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền trên đây, những văn bản, giấy tờ Bên Bán đòi hỏi phải có đầy đủ chữ ký của Bên Mua thì phải được từng người thuộc Bên Mua ký, xác nhận đầy đủ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- 1.6 **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán, được quy định chi tiết tại Điều 3 Hợp đồng này.
- 1.7 **“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.

- 1.8 **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng được phê duyệt; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua căn hộ theo Hợp đồng này.
- 1.9 **“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 phù hợp với quy định của Luật Nhà ở.
- 1.10 **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.11 **“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 Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được quy định cụ thể tại Điều 11 Hợp đồng này.
- 1.12 **“Bản Nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
- 1.13 **“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.
- 1.14 **“Đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.15 **“Phí quản lý”** là khoản tiền do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ<sup>4</sup> (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để chi trả cho hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư.
- 1.16 **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở<sup>5</sup> để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê, cụ thể tại Điều 9 Hợp đồng này khi bị

---

<sup>4</sup> Đóng hàng tháng hoặc đóng theo quý theo thông báo của đơn vị thu phí quản lý theo từng thời điểm (mỗi quý là 03 (ba) tháng)

<sup>5</sup> Trong trường hợp pháp luật thay đổi, điều luật được cập nhật theo quy định của luật mới tại từng thời điểm

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.

- 1.17 “**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 phần lớn 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.
- 1.18 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” là khoản tiền 2% (hai phần trăm) giá trị căn hộ, phần diện tích khác được bán theo quy định tại Hợp đồng này; 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 nhà chung cư.
- 1.19 “**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 cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.20 “**Ngày làm việc**” là các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ, tết theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc ngày nghỉ nội bộ theo quy định của Bên Bán.
- 1.21 “**Ngày ký kết**” là ngày mà các bên ký kết Hợp đồng, được quy định cụ thể tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.
- 1.22 Trong Hợp đồng này, trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp đồng này có yêu cầu khác đi:
  - a) Các tiêu đề của điều, khoản, mục, điểm của Hợp đồng này chỉ để thuận tiện cho việc tham chiếu và sẽ không được sử dụng để diễn giải nội dung chi tiết của điều, khoản, mục, điểm đó.
  - b) Các danh từ số ít cũng chính là các danh từ số nhiều và ngược lại.
  - c) Dẫn chiếu đến một thỏa thuận hoặc văn bản (bao gồm cả dẫn chiếu đến Hợp đồng này) nghĩa là dẫn chiếu đến thỏa thuận, văn bản, hợp đồng đó và các bản sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, cải biên, thay thế (nếu có), trừ khi thuộc phạm vi loại trừ theo Hợp đồng này hoặc thỏa thuận/văn bản đó.
  - d) Mọi từ và cụm từ được định nghĩa trong Hợp đồng này được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự trong Bản nội quy nhà chung cư và ngược lại, các từ, cụm từ được định nghĩa trong Bản nội quy nhà chung cư cũng được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự trong Hợp đồng.
  - e) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc người thay thế các cá nhân, pháp nhân đó.
  - f) Dẫn chiếu đến bất kỳ khoản tiền nào là dẫn chiếu đến “Đồng Việt Nam”, trừ khi có quy định khác đi tại Hợp đồng này và phù hợp với pháp luật có liên quan.
  - g) Dẫn chiếu đến luật hoặc một điều khoản của luật sẽ bao gồm cả bản sửa đổi, bổ sung, thay thế của văn bản đó.

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

### **2.1 Đặc điểm căn hộ:**

- 2.1.1 Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư thuộc Dự án với các đặc điểm được mô tả cụ thể tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.
  - 2.1.2 Trong đó, diện tích sử dụng căn hộ được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.8 Điều 1 Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này.
  - 2.1.3 Hai bên xác nhận rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán 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 thực tế chênh lệch (cao hơn hoặc thấp hơn) không quá 02 % (hai 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 sử dụng thực tế chênh lệch quá 02 % (hai 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 mọi trường hợp, việc chênh lệch này không phải là căn cứ để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng.
  - 2.1.4 Trong biên bản bàn giao căn hộ, hai bên thống nhất sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ là một phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ.
- 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này được mô tả cụ thể tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.
- 2.3 Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ pháp lý về: đất đai, xây dựng, đầu tư dự án, thông tin thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ, 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 theo quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.
- 2.4 Trường hợp các bên thỏa thuận mua phần diện tích khác cùng với căn hộ<sup>6</sup> thì các nội dung về việc chuyển nhượng, mua bán các phần diện tích này, bao gồm nhưng không giới hạn các điều khoản về thông tin vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán, điều kiện thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu được các bên thống nhất lập thành phụ lục của Hợp đồng này hoặc lập một hợp đồng độc lập, tùy thuộc thỏa thuận của các bên tại từng thời điểm.

---

<sup>6</sup>Phần diện tích khác được đề cập tại khoản này gồm chỗ để xe ô tô, diện tích sàn thương mại, dịch vụ và các phần diện tích khác được chuyển nhượng theo quy định tại Điều 11 Hợp đồng này.



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

3.1 Giá bán căn hộ: được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 Hợp đồng này. Trong đó:

- a) Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
- 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 chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán theo thông báo của Bên Bán.
  - 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 Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
  - Các chi phí khác phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng và sở hữu, sử dụng căn hộ (nếu có) theo quy định, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí như: chi phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ, điện, nước mà Bên Mua phải thanh toán cho bên thứ ba theo quy định.
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn thực hiện Hợp đồng này, thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích, bao gồm nhưng không giới hạn các chi phí như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet, phí trông giữ xe cho các nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán:

Toàn bộ số tiền thanh toán của Hợp đồng này được thanh toán bằng: (i) tiền Việt Nam theo hình thức nộp tiền mặt tại trụ sở chính của Bên Bán; hoặc (ii) thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản được nêu tại phần thông tin Bên Bán tại phần đầu Hợp đồng này. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đối với tất cả các khoản phí ngân hàng và/hoặc lệ phí khác phải trả liên quan đến việc thanh toán.

Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản bởi Bên Mua được ghi có vào tài khoản của Bên Bán hoặc ngày ký phiếu thu (hoặc chứng từ thanh toán tương ứng) theo từng thời điểm trong trường hợp nộp bằng tiền mặt.

Nội dung thanh toán khi thực hiện chuyển khoản như sau:

<<**Tên Khách hàng**>>\_ <<**Mã căn hộ**>>\_<<**Số hợp đồng**>>\_<<**Đợt thanh toán**>>

3.3 Thanh toán:

3.3.1 Tiến độ thanh toán:

Bên Mua thanh toán tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này.

Các bên xác nhận rằng, việc thanh toán của Bên Mua có thể được thực hiện theo từng đợt hoặc trả trước nhiều đợt, miễn là đảm bảo không trễ thời hạn quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này.

Trường hợp tại Ngày ký kết, nếu Bên Mua trễ hạn thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền Đợt 1 theo quy định thì Bên Mua phải thanh toán trong thời hạn không quá 7 (bảy) ngày, kể từ Ngày ký kết.

Để tránh hiểu nhầm, các bên xác nhận rằng: (i) việc các bên tiến hành ký kết Hợp đồng này vào Ngày ký kết không đồng nghĩa với việc Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này; (ii) việc quy định thời hạn thanh toán Đợt 1 tại Điều này không mâu thuẫn với quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này và Bên Mua phải chịu mọi chế tài phát sinh do việc trễ hạn này.

3.3.2 Xử lý các khoản thanh toán trước và chưa thanh toán bởi Bên Mua vào Ngày ký kết:

Vào Ngày ký kết, tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán trước Ngày ký kết (nếu có) sẽ được chuyển thành số tiền thanh toán của Giá bán căn hộ mà Bên Mua phải trả theo Hợp đồng này. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền đã trả còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại Ngày ký kết. Trong trường hợp số tiền thanh toán vượt quá số tiền quy định của đợt thanh toán đến hạn thì số tiền vượt quá sẽ được căn trừ vào đợt thanh toán kế tiếp.

3.3.3 Việc thanh toán giá trị chênh lệch (nếu có) trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng này dẫn đến phải điều chỉnh giá trị hợp đồng thì phần giá trị hợp đồng chênh lệch được xử lý như sau:

- a) Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch lớn hơn so với diện tích ghi trong hợp đồng thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán toàn bộ giá trị chênh lệch ngay tại thời điểm bàn giao căn hộ;
- b) Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch nhỏ hơn so với diện tích ghi trong hợp đồng thì Bên Bán sẽ căn trừ số tiền chênh lệch tại Đợt thanh toán kế tiếp hoặc hoàn lại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Bên Bán tại Hợp đồng này khi các bên hoàn tất hợp đồng.

Diện tích phần chênh lệch này được tính theo công thức lấy đơn giá  $01\text{m}^2$  (một mét vuông) diện tích sử dụng căn hộ tại Hợp đồng này nhân (x) với phần diện tích thông thủy chênh lệch được xác định lại (nếu có).

3.3.4 Thông báo thanh toán:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này. Bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên Mua đều phải được thực hiện đầy đủ và đúng thời hạn, bất kể Bên Bán có thông báo hay không.

Tất cả các khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện đầy đủ mà không có đòi hỏi, khấu trừ, giữ lại hay cản trở nào và sẽ chỉ được hoàn trả nếu việc hoàn trả được quy định rõ trong Hợp đồng này.

### 3.3.5 Thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư:

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật nhà ở. Cụ thể:

- a) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí bảo trì nhà chung cư theo thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán.
- b) Bên Bán mở một tài khoản thanh toán tại ngân hàng đang hoạt động tại đơn vị hành chính thực hiện Dự án để nhận kinh phí bảo trì theo quy định<sup>7</sup>.

Hai bên thống nhất rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản ngân hàng trong thời hạn [...] ngày làm việc, kể từ ngày thu phí của Bên Mua. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả lãi suất tiền gửi, nếu có) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý trong thời hạn [...] ngày làm việc, kể từ ngày Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật. Trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban Quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu xử lý theo quy định pháp luật.

Kinh phí bảo trì quy định tại điểm này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác. Trường hợp nhà chung cư phải phá dỡ mà kinh phí bảo trì chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua trong trường hợp kinh phí bảo trì đã đóng không đủ để bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

Bên Bán có nghĩa vụ đóng góp thêm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương ứng với phần diện tích căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà Bên Bán sở hữu trong trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư.

Ban Quản trị nhà chung cư có trách nhiệm quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì đúng mục đích, đúng hạng mục cần bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hàng năm. Việc sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung phải có hóa đơn tài chính, có thanh toán, quyết toán theo quy định của pháp luật về tài chính và phải báo cáo Hội nghị nhà chung cư.

---

<sup>7</sup> Thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư (số tài khoản, tên tài khoản, tên ngân hàng và kỳ hạn gửi tiền) được cập nhật chi tiết tại thời điểm các bên ký Hợp đồng.

<sup>8</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>9</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Thành viên Ban Quản trị nhà chung cư có quyết định sử dụng kinh phí không đúng mục đích và hạng mục theo quy định thì bị xử lý theo quy định của pháp luật và bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh.

### 3.3.6 Vi phạm nghĩa vụ thanh toán:

Trường hợp Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đủ hoặc thanh toán không đúng hạn thì phải chịu chế tài theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

## **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 tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.
  - a) Giai đoạn 1: Thực hiện thủ tục pháp lý và thi công móng.
  - b) Giai đoạn 2: Thi công.
  - c) Giai đoạn 3: Hoàn thành việc xây dựng và bàn giao căn hộ.
- 4.3 Bên Bán có trách nhiệm 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 đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán có trách nhiệm hoàn thành việc xây dựng hệ thống công trình hạ tầng xã hội và 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.

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

### 5.1 Quyền của Bên Bán

- 5.1.1 Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 Hợp đồng này.
- 5.1.2 Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- 5.1.3 Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành hoặc Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 5.1.4 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 mà

chất lượng của trang thiết bị, vật liệu xây dựng có giá trị thấp hơn thỏa thuận tại Hợp đồng này thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

- 5.1.5 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.
- 5.1.6 Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán theo thỏa thuận tại Điều 15 Hợp đồng này.
- 5.1.7 Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 5.1.8 Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, sau khi Bên Mua đã nhận bàn giao căn hộ để hoàn thiện và trong chừng mực được pháp luật Việt Nam cho phép, Bên Bán sẽ yêu cầu Bên Mua cùng những người khác thuộc quyền quản lý của Bên Mua tháo dỡ các thiết bị, tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua và dọn ra khỏi căn hộ khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng dẫn đến việc chấm dứt Hợp đồng này. Quá thời hạn được Bên Bán yêu cầu (“**Thông báo yêu cầu**”), nếu Bên Mua không tháo dỡ các trang thiết bị, tài sản thuộc sở hữu của mình và dọn ra khỏi căn hộ thì các bên thống nhất rằng toàn bộ các thiết bị và tài sản đó Bên Bán được toàn quyền định đoạt.
- 5.1.9 Trong trường hợp Bên Mua nhận bàn giao căn hộ để hoàn thiện, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua phải hoàn thiện căn hộ đúng tiến độ cam kết. Đồng thời, trong thời gian thực hiện, Bên Mua (bao gồm cả người thuộc quyền quản lý, thực hiện dịch vụ cho Bên Mua) phải chịu mọi trách nhiệm về quản lý vật tư, vật liệu hoàn thiện của Bên Mua, đảm bảo an toàn lao động, an toàn phòng chống cháy nổ, vệ sinh môi trường theo quy định chung của Dự án và pháp luật hiện hành. Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm và bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) trong trường hợp không tuân thủ các quy định tại công trình.
- Trong quá trình hoàn thiện căn hộ, nếu Bên Mua vi phạm các quy định của Quy chế quản lý xây dựng và hoàn thiện, Bên Bán có quyền yêu cầu các nhà thầu hoàn thiện của Bên Mua ngừng thi công và/hoặc ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích quy định tại mục 5.1.3 khoản này.
- 5.1.10 Được (i) bảo lưu quyền sở hữu căn hộ; (ii) từ chối bàn giao căn hộ; (iii) từ chối bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ phát sinh tại Hợp đồng này.
- 5.1.11 Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua căn hộ ở cho Ngân hàng và chưa hoàn tất việc giải chấp theo thỏa thuận đã ký kết (nếu có).
- 5.1.12 Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ giấy tờ, các khoản thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

- 5.1.13 Được chuyển giao quyền thu nợ của mình tại Hợp đồng cho bên thứ ba bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật sau khi thông báo cho Bên Mua<sup>10</sup>.
- 5.1.14 Được quyền treo biển tên của nhà chung cư tại tầng thượng và các vị trí khác trong nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến việc sử dụng diện tích phần sở hữu chung<sup>11</sup>.
- 5.1.15 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu phát sinh các tranh chấp giữa Bên Mua với bên thứ ba mà làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- 5.1.16 Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác, sử dụng, thực hiện các hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp với pháp luật hiện hành.
- 5.1.17 Các quyền khác theo quy định của pháp luật.
- 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán
- 5.2.1 Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ.
- 5.2.2 Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- 5.2.3 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.
- 5.2.4 Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao căn hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp quy định tại Điều 8 Hợp đồng này có quy định khác; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 Hợp đồng này.
- 5.2.5 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.
- 5.2.6 Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp.
- 5.2.7 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.
- 5.2.8 Làm thủ tục để cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc

---

<sup>10</sup> Trong trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, Bên Bán được quyền chuyển giao cho bên thứ ba thay mặt Bên Bán để thu hồi các khoản nợ từ Bên Mua.

<sup>11</sup> Các vị trí được treo bao gồm tầng thượng của nhà chung cư, vị trí cổng ra vào của Dự án, khu vực các sảnh chung của nhà chung cư tùy thuộc vào thiết kế của Bên Bán.

nộp các giấy tờ liên quan đến Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, 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 thông báo lý do chính đáng hoặc có thông báo mà Bên Bán không chấp thuận lý do nêu trên thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán, trong khả năng có thể, hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở cho Bên Mua.

- 5.2.9 Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị.
- 5.2.10 Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua.
- 5.2.11 Có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thuộc danh sách do ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết hợp đồng.
- 5.2.12 Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua.
- 5.2.13 Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 5.2.14 Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật tương ứng 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 quy định tại mục 3.3.5 Điều 3 Hợp đồng này và quy định pháp luật.

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

### **6.1 Quyền của Bên Mua**

- 6.1.1 Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng và hồ sơ căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 6.1.2 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 thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp đồng này.
- 6.1.3 Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.

- 6.1.4 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 theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.
- 6.1.5 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.
- 6.1.6 Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu:
- a) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 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.
  - b) Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch (nhỏ hơn hoặc lớn hơn) quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi tại Hợp đồng này, Bên Mua có quyền:
    - (i) Từ chối nhận bàn giao căn hộ và việc từ chối nhận bàn giao trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán<sup>12</sup>; hoặc
    - (ii) Đồng ý nhận bàn giao căn hộ. Khi đó, giá bán và diện tích sử dụng căn hộ đối với phần chênh lệch sẽ được các bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc lập phụ lục bổ sung nội dung này. Giá bán căn hộ sẽ được căn cứ theo diện tích sử dụng căn hộ sử dụng được đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ nhân với đơn giá như thỏa thuận tại Hợp đồng này.
    - (iii) Đổi sang một căn hộ khác có diện tích, đặc điểm tương đương với căn hộ đã ký kết tại Hợp đồng này theo thỏa thuận của hai bên<sup>13</sup>.
- 6.1.7 Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật.
- 6.1.8 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.
- 6.1.9 Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại mục 3.3.5 Điều 3 Hợp đồng này.
- 6.1.10 Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.
- 6.1.11 Được sử dụng tối đa 02 (hai) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng làm bãi đỗ xe (việc sử dụng phù hợp với phê duyệt và thiết kế Dự án của Chủ đầu tư) và phải trả chi phí cho cung cấp dịch vụ theo quy định.

---

<sup>12</sup> Việc xử lý và áp dụng chế tại được thực hiện theo quy định tại Điều 15 Hợp đồng này.

<sup>13</sup> Giá bán căn hộ dựa theo giá do Bên Bán công bố tại thời điểm thực hiện và Bên Bán còn sản phẩm để thay đổi.



6.1.12 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 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. Trường hợp Bên Mua không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe này thuộc quyền quản lý của Bên Bán. Bên Bán không tính vào giá bán đối với phần diện tích này.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua

- 6.2.1 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán. Trường hợp các bên chưa xác định được thời điểm thanh toán các khoản nghĩa vụ tài chính tại Hợp đồng này thì thời điểm thanh toán của các bên được xác định theo thông báo lần đầu tiên của Bên Bán về việc thanh toán đến Bên Mua.
- 6.2.2 Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- 6.2.3 Kể từ ngày 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.
- 6.2.4 Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư.
- 6.2.5 Thanh toán đầy đủ, đúng hạn cho Bên Bán, Ban Quản trị nhà chung cư hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành và các đơn vị cung ứng dịch vụ các khoản chi phí dịch vụ như: phí quản lý, tiền điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định của Hợp đồng này và/hoặc Bản Nội quy nhà chung cư hoặc do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định.
- 6.2.6 Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.6 Điều 11 Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ.
- 6.2.7 Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật và Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.
- 6.2.8 Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư.
- 6.2.9 Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- 6.2.10 Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 6.2.11 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.

- 6.2.12 Bên Mua tự chịu trách nhiệm và tự giải quyết đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt nhà ở.
- 6.2.13 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- 6.2.14 Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền lãi do chậm thanh toán tiền mua căn hộ và mọi khoản tiền hay nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp đồng này.
- 6.2.15 Trả chi phí (tiền) đỗ và trông giữ xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô theo quy định của Bên Bán, Ban Quản trị nhà chung cư hoặc doanh nghiệp quản lý vận hành khi đỗ tại khu vực đỗ xe có thu phí.
- 6.2.16 Không được thực hiện bất cứ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch so với thiết kế được phê duyệt, có tác động đến nền móng hoặc kết cấu công trình, có ảnh hưởng đến mặt tiền công trình và các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư. Bên Mua cam kết và chịu toàn bộ trách nhiệm về sự thay đổi này trước Bên Bán và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 6.2.17 Khi căn hộ được giao để Bên Mua hoàn thiện, Bên Mua chỉ được phép ra vào khu vực liên quan được Bên Bán duyệt trước. Bên Mua phải trình danh sách nhân sự, đăng ký thời gian có mặt tại khu vực xây dựng hoàn thiện với Bên Bán nhằm mục đích an toàn, an ninh của nhà chung cư.
- 6.2.18 Hợp tác, cung cấp và ký đầy đủ, đúng hạn theo thông báo của Bên Bán đối với mọi giấy tờ, tài liệu cần thiết theo quy định của cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.
- 6.2.19 Cam kết đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật Việt Nam về việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này.
- 6.2.20 Trường hợp Bên Mua bị mất, làm hỏng bản gốc Hợp đồng và các phụ lục, tài liệu, chứng từ thanh toán do Bên Bán phát hành thì phải cung cấp cho Bên Bán bằng chứng về việc làm mất, xác minh của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các tài liệu bị hư hỏng để Bên Bán đối chiếu. Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua gian dối trong việc cung cấp các thông tin thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm và bồi thường thiệt hại theo quy định.
- Để tránh hiểu nhầm, mọi trường hợp liên quan đến việc hư hỏng, thất lạc, mất hồ sơ, chứng từ tại Hợp đồng này không là cơ sở để xem xét việc chậm hoặc vi phạm thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng. Theo đó, trừ trường hợp Hợp đồng này có quy định khác hoặc các bên có thỏa thuận khác theo từng thời điểm, Bên Mua phải thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này.

6.2.21 Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng các công trình tiện ích chung theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản Nội quy nhà chung cư, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các công trình công cộng, tiện ích chung.

6.2.22 Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan.

## **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 xin 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.

Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán này trong thời hạn [...] <sup>14</sup> ngày, kể từ ngày Bên Bán yêu cầu.

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 chuyển giao căn hộ/hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba.

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. BÀN GIAO CĂN HỘ**

8.1 Việc bàn giao căn hộ được thực hiện theo các điều kiện như sau:

8.1.1 Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của căn hộ đó.

8.1.2 Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch không lớn hơn hoặc không nhỏ hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này hoặc trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế lớn hơn hoặc nhỏ hơn 5% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhưng hai bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết theo quy định tại điểm b mục 6.1.6 Điều 6 Hợp đồng này.

8.1.3 Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ theo thiết kế được phê duyệt, sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 Hợp đồng này theo tiêu chuẩn hoàn thiện cơ bản mà các bên đã thỏa thuận, trừ trường hợp quy định tại mục 5.1.4 Điều 5 Hợp đồng này.

8.1.4 Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng tiến độ quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này hoặc đã hoàn tất toàn bộ việc khắc phục các vi phạm (nếu có) và phải đảm bảo việc thanh toán đạt tỷ lệ như sau:

- a) Thanh toán đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) giá bán căn hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng;
- b) Thanh toán 100% (một trăm phần trăm) kinh phí bảo trì; và

---

<sup>14</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

- c) Tất cả các khoản tiền và phí (nếu có) mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo thời hạn quy định tại thông báo bàn giao căn hộ.

8.2 Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thời hạn dự kiến<sup>15</sup> quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng này.

- a) Các bên thừa nhận rằng, việc bàn giao căn hộ có thể xảy ra sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [...] ngày, kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ dự kiến cho Bên Mua ("**Hạn bàn giao căn hộ**"). Trong trường hợp này, các bên không phải bồi thường và không được quyền khiếu nại vì bất kỳ lý do nào và không được xem là Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao tại Hợp đồng này. Trường hợp Bên Bán bàn giao căn hộ sớm hơn hoặc chậm hơn so với tiến độ dự kiến thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua. Nếu Bên Bán bàn giao chậm hơn tiến độ dự kiến thì tại văn bản thông báo, Bên Bán phải ghi nhận rõ thời gian nhận bàn giao thực tế trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, tính từ ngày đến hạn phải bàn giao dự kiến quy định tại khoản này.
- b) Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao căn hộ vào ngày bàn giao dự kiến theo quy định tại Điều này thì thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian Bên Bán khắc phục các hậu quả bất lợi của sự kiện bất khả kháng gây ra không được tính vào thời hạn bàn giao căn hộ. Theo đó, thời gian bàn giao căn hộ được tính tiếp tục tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian Bên Bán khắc phục nêu trên. Trong trường hợp này, Bên Bán phải gửi thông báo cho Bên Mua về sự kiện bất khả kháng này và thời gian bàn giao mới.

Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, nếu hoàn toàn do lỗi của Bên Bán mà nguyên nhân trực tiếp hoặc gián tiếp không phải do Bên Mua hoặc sự kiện bất khả kháng hoặc bên thứ ba bất kỳ gây ra, dẫn đến Bên Bán không thể bàn giao căn hộ đúng thời hạn theo quy định tại Điều này thì:

- (i) Các bên có quyền thỏa thuận lại thời hạn bàn giao mới tại Hợp đồng này bằng phụ lục hợp đồng, tuy nhiên, thời hạn bàn giao được gia hạn là không quá [...] ngày, kể từ ngày hết hạn bàn giao căn hộ tại điểm a khoản này, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- (ii) Trường hợp các bên không thỏa thuận được thì được xử lý theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng này.

8.3 Phương thức bàn giao căn hộ:

Trước ngày bàn giao căn hộ ít nhất 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua ("**Thông báo bàn giao**"), trong đó nêu rõ:

- a) Ngày cuối cùng mà Bên Mua phải nhận bàn giao căn hộ.

Theo đó, nếu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ trong vòng 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày quy định tại Thông báo bàn giao, Bên Mua phải ký Biên bản bàn giao căn hộ theo mẫu được đính kèm tại Phụ lục 5 Hợp đồng này ("**Biên bản bàn giao**"). Nếu Bên Mua không nhận bàn giao Nhà ở trong thời hạn nêu trên,

<sup>15</sup> Cập nhật chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp đồng.

<sup>16</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>17</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

Nhà ở sẽ được xem là đã được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua vào ngày thứ 15 (mười lăm), theo quy định tại Thông báo bàn giao.

b) Thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

c) Các nội dung khác (theo Phụ lục 5 Hợp đồng này).

8.4 Căn hộ được bàn giao thô cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế 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, trừ trường hợp Hợp đồng này có quy định khác. Nếu Bên Mua phát hiện có khiếm khuyết, sai sót so với thỏa thuận tại Hợp đồng này, Bên Mua có quyền ghi rõ các khiếm khuyết, sai sót này vào Biên bản bàn giao. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót so với thỏa thuận tại Hợp đồng này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày (hoặc thời hạn khác dài hơn theo thỏa thuận của các bên), kể từ ngày ký Biên bản bàn giao. Sau khi Bên Bán hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót thì việc bàn giao căn hộ được xem như hoàn tất. Để rõ ràng, các bên đồng ý rằng các khiếm khuyết, sai sót (nếu có) sẽ không được là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao nhà ở và không là cơ sở để xác định Bên Mua vi phạm Hợp đồng này.

8.5 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, kể từ ngày đến hạn hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại mục 6.1.6 Điều 6 Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do nào không hợp lý để không nhận bàn giao căn hộ.

Trường hợp quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ Bên Mua phải nhận bàn giao căn hộ<sup>18</sup> theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua vì bất cứ lý do nào (trừ trường hợp bất khả kháng và đã thông báo cho Bên Bán) mà không nhận bàn giao căn hộ thì việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và áp dụng quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này để xử lý.

8.6 Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ và rủi ro có liên quan đến căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này, bao gồm những thiệt hại hoặc tổn thất gây ra bởi sự kiện bất khả kháng và phải thanh toán bất cứ khoản phí, lệ phí hoặc chi phí nào khác phát sinh có liên quan đến căn hộ và dịch vụ như điện, nước, viễn thông v.v. của các đơn vị cung cấp dịch vụ.

---

<sup>18</sup> Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo quy định.

## ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung theo 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 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.

9.3 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 phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, 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 nhà ở (**“Bảo hành kết cấu”**). Ngoài những trường hợp thuộc Bảo hành kết cấu, tất cả các khiếm khuyết xây dựng thông thường khác, kể cả các thiết bị gắn liền với nhà ở được quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng này được bảo hành trong thời hạn quy định của nhà sản xuất/nhà cung cấp (**“Bảo hành khiếm khuyết”**).

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 bằng cách điền vào danh sách các khiếm khuyết trong vòng 3 (ba) ngày, kể từ ngày Bên Mua phát hiện ra khiếm khuyết đó. Trong thời hạn 7 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được danh sách khiếm khuyết này của Bên Mua, Bên Bán sẽ yêu cầu nhân sự có thẩm quyền của Bên Bán để kiểm tra, xác định khiếu nại của Bên Mua có hoặc không có liên quan phạm vi bảo hành. Các Bên đồng ý rằng, quyết định của người này là quyết định cuối cùng và có giá trị ràng buộc các bên. Trường hợp thuộc diện được bảo hành, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng bằng cách 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 thiệt hại thực tế xảy ra.

Trường hợp Bên Mua không nỗ lực hết sức để giảm thiểu thiệt hại (bao gồm nhưng không giới hạn trong việc không kịp thời thông báo về bất cứ thiệt hại nào hoặc dùng những biện pháp cần thiết mà bất kỳ bên thứ ba nào khác áp dụng trong điều kiện thông thường khi xảy ra trường hợp tương tự), Bên Bán có quyền tùy theo quyết định duy nhất và tuyệt đối của mình để xác định phạm vi mà Bên Bán tiếp tục cho phép Bên Mua được hưởng theo Bảo hành kết cấu và Bảo hành khiếm khuyết. Đồng thời, Bên Mua sẽ không được bồi thường đối với phần thiệt hại xảy ra do không áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, hạn chế thiệt hại.

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 xây dựng. Thời hạn bảo hành kết

cầu nhà ở là 60 (sáu mươi) tháng, kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở 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 hoặc khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng hoặc 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 9.3, 9.5 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại khoản 9.3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền với căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3, 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 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 hỗ trợ Bên Mua thực hiện 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 mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng này 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 thực hiện chuyển giao quyền, bao gồm nhưng không giới hạn các giao dịch như chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ, cho thuê để ở, tặng cho, thế chấp, góp vốn hoặc các giao dịch khác cho bên thứ ba khi có đủ điều kiện của pháp luật về kinh doanh bất động sản và pháp luật nhà ở.

Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được thực hiện nội dung nêu tại khoản này khi đáp ứng các điều kiện cần thiết như sau (tùy trường hợp cụ thể):

- a) Có Giấy chứng nhận (trong trường hợp pháp luật yêu cầu);
- b) Tài sản mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng cho bên thứ ba;
- c) Không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu;
- d) Không bị kê biên để thi hành án; không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- e) Trong mọi trường hợp, Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán và cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này và pháp luật có liên quan;

- f) Bên nhận chuyển giao quyền phải có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển giao, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
- g) Bên nhận chuyển giao phải có văn bản cam kết kế thừa, tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại Hợp đồng này.
- h) Yêu cầu khác theo quy định của pháp luật có liên quan.

10.4 Thủ tục để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng này và toàn bộ các quyền, lợi ích của mình theo Hợp đồng được thực hiện theo quy định của pháp luật nhà ở và pháp luật kinh doanh bất động sản theo từng thời kỳ. Trong đó:

- a) Trong trường hợp Bên Mua là hộ gia đình, cá nhân hoặc tổ chức không có chức năng kinh doanh bất động sản (“**Bên chuyển nhượng**”) mong muốn chuyển nhượng Hợp đồng này và toàn bộ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình theo Hợp đồng (bao gồm quyền mua căn hộ và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán) cho bất kỳ bên thứ ba nào (“**Bên nhận chuyển nhượng**”) trước khi hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận được nộp cho cơ quan có thẩm quyền thì thủ tục cho việc chuyển nhượng Hợp đồng này sẽ được thực hiện như sau:
  - (i) Bên chuyển nhượng phải thanh toán mọi khoản tiền đến hạn, nợ quá hạn, và/hoặc tiền lãi phải trả cho Bên Bán theo quy định tính đến ngày chuyển nhượng Hợp đồng này;
  - (ii) Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng phải lập văn bản chuyển nhượng hợp đồng và thực hiện công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Sau đó, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng sẽ tiến hành thủ tục nộp thuế, phí và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;
  - (iii) Sau khi đã hoàn thành thủ tục nộp thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng, Bên nhận chuyển nhượng nộp lại 01 (một) bộ hồ sơ đề nghị chuyển nhượng Hợp đồng (bao gồm 01 (một) bản sao hợp lệ của biên lai thuế thu nhập hoặc giấy tờ chứng minh việc miễn thuế thu nhập; bản sao hợp lệ của Hợp đồng cùng các phụ lục đính kèm; các hóa đơn, chứng từ liên quan đến việc thanh toán tiền mua nhà ở; bản gốc văn bản chuyển nhượng Hợp đồng đã có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền và các chứng từ khác theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm) cho Bên Bán để Bên Bán cấp văn bản xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng. Miễn là việc chuyển nhượng không bị pháp luật Việt Nam ngăn cấm, Bên Bán có trách nhiệm cấp văn bản xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng và giao lại cho Bên nhận chuyển nhượng trong vòng 7 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được hồ sơ của Bên nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp này, Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí nào phát sinh từ việc chuyển nhượng hợp đồng theo quy định tại khoản 10.2 Điều này; và
  - (iv) Các quy định khác của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán đồng ý xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng không được diễn giải hay hiểu là Bên Bán đã kiểm tra và xác nhận rằng: (i) Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng có đầy đủ điều kiện và năng lực dân sự theo quy định của pháp luật Việt Nam khi tham gia giao dịch chuyển nhượng; (ii) giao dịch chuyển



nhượng giữa họ là hoàn toàn tự nguyện và ngay tình; (iii) Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng đã hoàn tất bất kỳ và mọi nghĩa vụ (bao gồm nghĩa vụ kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân của Bên chuyển nhượng) và trách nhiệm theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trường hợp có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện, vướng mắc, nghĩa vụ khác liên quan đến và/hoặc phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng, Bên chuyển nhượng và Bên nhận chuyển nhượng tự giải quyết.

- b) Trong trường hợp Bên Mua là doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản mong muốn chuyển nhượng Hợp đồng này và toàn bộ các quyền và lợi ích của mình theo Hợp đồng này (bao gồm quyền mua nhà ở và các khoản thanh toán đã trả cho Bên Bán) cho bất kỳ bên thứ ba nào trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua thực hiện giao dịch chuyển nhượng Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
- c) Kể từ ngày Bên Bán xác nhận chuyển nhượng Hợp đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên chuyển nhượng và trực tiếp giao dịch với Bên nhận chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng sẽ trực tiếp và tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên chuyển nhượng và sẽ là Bên Mua của Hợp đồng này. Các Bên đồng ý rằng, Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm nào đối với bất kỳ loại thuế, phí hay chi phí nào liên quan hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng này.

10.5 Người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng này và Bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư. Các quyền lợi khác theo chính sách ưu đãi, bán hàng (nếu có) được áp dụng theo điều kiện cụ thể tại từng chính sách theo từng thời điểm.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu nhà chung cư. Bên Mua được quyền sở hữu, sử dụng chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư được quy định tại khoản 11.3 Điều này.
- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm nhưng không giới hạn: (i) phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo tiêu chuẩn quy định của pháp luật và thiết kế công trình đã được phê duyệt); (iii) các tầng thương mại, dịch vụ, văn phòng, khu vực đỗ xe của khu thương mại, văn phòng và khu vực bán lẻ (bao gồm: diện tích các sảnh (ngoại trừ phần diện tích sảnh chung của Tòa nhà), khu vệ sinh, thang máy các tầng (ngoại trừ thang máy chung của khu Căn hộ), phòng thể dục, hồ bơi, cửa hàng, ki-ốt, siêu thị, văn phòng và khu thương mại, phòng hoặc tòa nhà câu lạc bộ, nhà trẻ theo thiết kế được phê

duyet)<sup>19</sup>; (iv) phần diện tích khác thuộc nhà chung cư không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua hoặc phần sở hữu chung.

11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:

- 11.3.1 Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này;
- 11.3.2 Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
- 11.3.3 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 (nếu có), 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 căn hộ trong Nhà chung cư;
- 11.3.4 Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- 11.3.5 Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- 11.3.6 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.

Chi tiết được quy định tại Phụ lục 3 về Danh mục phần diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu chung đính kèm Hợp đồng này.

11.4 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 không được tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này, trừ trường hợp có quy định khác. 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, phù hợp với nội dung Dự án đã được phê duyệt.

Trường hợp Nhà chung cư có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ và Bên Mua có nhu cầu mua hoặc thuê chỗ để xe này thì Bên Bán phải giải quyết bán hoặc cho thuê chỗ để xe này nhưng phải bảo đảm nguyên tắc mỗi chủ sở hữu căn hộ hoặc phần diện tích khác trong nhà chung cư không được mua, thuê vượt quá số lượng chỗ để xe được thiết kế, xây dựng theo dự án được duyệt dành cho một căn hộ hoặc một phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà chung cư.

---

<sup>19</sup> Sẽ được lập thành Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và dựa theo Quyết định phê duyệt dự án trước khi ký kết Hợp đồng này phù hợp với Điều 100 và Điều 101 Luật Nhà ở 2014.

Trường hợp Nhà chung cư không có đủ chỗ để xe ô tô dành cho mỗi căn hộ thì chủ đầu tư giải quyết bán, cho thuê chỗ để xe này trên cơ sở thỏa thuận của những người mua căn hộ với nhau; trường hợp những người mua căn hộ không thỏa thuận được thì Bên Bán giải quyết theo phương thức bốc thăm để được mua, thuê chỗ để xe này.

Người mua chỗ để xe ô tô nếu có nhu cầu chuyển nhượng hoặc cho thuê chỗ để xe này thì chỉ được chuyển nhượng, cho thuê cho các chủ sở hữu, người đang sử dụng nhà chung cư đó hoặc chuyển nhượng lại cho Chủ đầu tư.

11.5 Việc quản lý chỗ để xe công cộng của Nhà chung cư (chỗ để xe dành cho các đối tượng không phải là chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư) được thực hiện theo quy định sau đây:

- a) Trường hợp chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại mua chỗ để xe công cộng của Chủ đầu tư thì chủ sở hữu khu chức năng này có trách nhiệm quản lý.
- b) Trường hợp thuộc sở hữu của Bên Bán thì Bên Bán có trách nhiệm quản lý; nếu chủ sở hữu khu chức năng văn phòng, dịch vụ, thương mại thuê của Bên Bán thì việc quản lý chỗ để xe này được thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng thuê chỗ để xe.
- c) Trường hợp chỗ để xe công cộng do Nhà nước quản lý theo hồ sơ dự án được phê duyệt thì đơn vị được Nhà nước giao quản lý có trách nhiệm quản lý chỗ để xe này.

11.6 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

- 11.6.1 Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: [...] <sup>20</sup> đồng/m<sup>2</sup>/tháng (Bằng chữ: [...] <sup>21</sup>). Mức kinh phí này chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có) và có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm.
- 11.6.2 Bên Mua có trách nhiệm đóng trước 3 (ba) tháng đầu theo thông báo của Bên Bán khi nhận bàn giao căn hộ <sup>22</sup>.
- 11.6.3 Sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- 11.6.4 Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức

---

<sup>20</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>21</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>22</sup> Các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản trị nhà chung cư gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành và các nội dung khác theo quyết định của Bên Bán tại từng thời điểm.

kinh phí này được thực hiện phù hợp với quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

- 11.7 Trong trường hợp kinh phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các Bên có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của mỗi Bên. Trong trường hợp nói trên việc thu phí bảo trì phải được thông qua Hội nghị nhà chung cư<sup>23</sup>.

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

- 12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:

- 12.1.1 Nếu Bên Mua thanh toán trễ hạn quá [...] <sup>24</sup> ngày làm việc kể từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền Đợt 1 được quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này, Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng này và bán Căn hộ cho khách hàng khác.
- 12.1.2 Nếu quá [...] <sup>25</sup> ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3.3 Điều 3 Hợp đồng này mà Bên Mua không thanh toán đủ thì sẽ bị tính lãi suất nợ quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất [...] <sup>26</sup>/ngày/số tiền chậm thanh toán (“**Tiền Lãi Chậm Thanh toán**”). Thời điểm tính lãi suất nợ quá hạn được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán.
- 12.1.3 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 theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá [...] <sup>27</sup> ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại mục 15.1.2 Điều 15 của Hợp đồng này.

Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ: (i) tiền lãi chậm thanh toán (không mâu thuẫn với quy định tại mục 12.1.2 khoản này, tính đến ngày chấm dứt Hợp đồng mà Bên Mua vẫn chưa thực hiện các nghĩa vụ này thì Bên Bán được quyền khấu trừ tiền lãi do thanh toán trễ hạn tương ứng với mức lãi suất là [...] <sup>28</sup> trên tổng số tiền trễ hạn thanh toán); (ii) tiền phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng với mức phạt tương đương [...] <sup>29</sup> Giá bán căn hộ (chưa tính thuế); (iii) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có); và (iv) khoản nghĩa vụ tài chính khác Bên Bán đã nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở thực hiện Hợp đồng này (nếu có).

Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được thực hiện trong thời hạn [...] <sup>30</sup> ngày, kể từ khi các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (nghĩa vụ của các Bên theo thông báo đơn phương chấm dứt hợp

<sup>23</sup> Trong trường hợp Hội nghị nhà chung cư đã được thành lập.

<sup>24</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>25</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>26</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>27</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>28</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>29</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>30</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

đồng) hoặc trong thời hạn [...] <sup>31</sup> ngày, khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba, tùy thời điểm nào đến trước.

12.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

12.2.1 Trường hợp Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ đúng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này, nhưng quá thời hạn bàn giao theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này, Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà ở cho Bên Mua và không có văn bản thông báo cho Bên Mua biết thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [...] <sup>32</sup>/ngày/trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (**“Tiền Lãi Chậm Bàn Giao”**). Thời điểm tính lãi phạt chậm bàn giao được tính từ ngày đến hạn phải bàn giao theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua. Khoản lãi này (nếu có) sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng [...] <sup>33</sup> ngày làm việc, kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao căn hộ hoặc được Bên Bán khấu trừ tiền lãi chậm bàn giao này (nếu có) vào bất kỳ phần thanh toán nào đến hạn và phải thanh toán theo Hợp đồng này.

12.2.2 Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá thời hạn theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này 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 quy định tại mục 15.1.3 Điều 15 Hợp đồng này.

12.2.3 Trong trường hợp Bên Mua chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản này, Bên Bán phải: (i) hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh đối với Bên Bán trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng (nếu có); (ii) tiền phạt vi phạm về việc Bên Bán vi phạm Hợp đồng là [...] <sup>34</sup> Giá bán Căn hộ (chưa tính thuế); và (iii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được thực hiện trong thời hạn [...] <sup>35</sup> ngày, kể từ khi các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng hoặc trong thời hạn [...] <sup>36</sup> ngày, khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba, tùy thời điểm nào đến trước.

12.2.4 Không mâu thuẫn với khoản 8.3 Điều 8 Hợp đồng này, trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao (trừ trường hợp bất khả kháng) theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi với mức lãi suất bằng [...] <sup>37</sup>/ngày/tổng Giá bán căn hộ (**“Tiền Lãi Chậm Nhận Bàn**

<sup>31</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>32</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>33</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>34</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>35</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>36</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>37</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

**Giao**”), kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ thực tế, nhưng không quá [...]”<sup>38</sup> ngày.

Trường hợp quá [...]”<sup>39</sup> ngày, kể từ ngày Bên Mua phải nhận bàn giao Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua vẫn không nhận bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này (trừ trường hợp bất khả kháng) thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Khi đó, Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã khấu trừ: (i) phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng với mức phạt tương đương [...]”<sup>40</sup> Giá bán căn hộ; (ii) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng (nếu có); (iii) Tiền Lãi Chậm Nhận Bàn Giao theo quy định tại khoản này; (iv) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh; (v) tiền thuế giá trị gia tăng và các khoản phí, lệ phí đã nộp mà không được cơ quan Nhà nước hoàn trả; và (vi) phí quản lý, vận hành nhà chung cư, từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp đồng (nếu có).

Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được thực hiện trong thời hạn [...]”<sup>41</sup> ngày, kể từ khi các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (nghĩa vụ của các Bên theo thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng) hoặc trong thời hạn [...]”<sup>42</sup> ngày, khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba, tùy thời điểm nào đến trước.

- 12.3 Trường hợp đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu có) và nhận bàn giao Giấy chứng nhận mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ trong thời hạn do Bên Bán thông báo thì Bên Mua sẽ bị phạt một khoản tiền phạt tương ứng với lãi suất bằng [...]”<sup>43</sup> một ngày và trên số tiền phải thanh toán, thời gian tính phạt kể từ ngày cuối cùng của thông báo đến ngày thực nhận Giấy chứng nhận.

Với mọi trường hợp, việc trì hoãn này không quá thời hạn quy định tại mục 12.1.3 Điều này. Nếu quá thời hạn nêu trên, Bên Bán có quyền xử lý Hợp đồng này theo nội dung các bên đã thỏa thuận và pháp luật có liên quan. Giấy chứng nhận được thu hồi và điều chỉnh lại thông tin chủ sở hữu, chủ sử dụng theo thủ tục được quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **13.1 Bên Bán cam kết:**

---

<sup>38</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>39</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>40</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>41</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>42</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>43</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

- 13.1.1 Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này chưa bán cho người khác và không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật Việt Nam;
  - 13.1.2 Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;
  - 13.1.3 Người đại diện của Bên Bán có đầy đủ thẩm quyền để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ của mình theo các điều khoản của Hợp đồng này.
- 13.2 Bên Mua cam kết:
- 13.2.1 Đã tìm hiểu kỹ và xem xét cẩn thận các thông tin cũng như tình trạng của căn hộ;
  - 13.2.2 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 và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - 13.2.3 Việc mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với các bên;
  - 13.2.4 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;
  - 13.2.5 Có đầy đủ năng lực hành vi theo pháp luật Việt Nam để tham gia vào giao dịch mua bán cũng như thụ hưởng quyền sở hữu căn hộ.
- 13.3 Cam kết chung của các bên:
- 13.3.1 Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu cần sửa đổi hoặc bổ sung bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này thì việc sửa đổi hoặc bổ sung này phải được lập thành phụ lục Hợp đồng, có chữ ký của các Bên và là một phần không tách rời của Hợp đồng này;
  - 13.3.2 Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
  - 13.3.3 Các Bên cam kết không tự ý hủy ngang (chấm dứt) Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có sự thống nhất bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng hoặc việc chấm dứt phù hợp với quy định tại Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1 Các bên thống nhất rằng bất kỳ trường hợp nào trong các trường hợp sau đây sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - 14.1.1 Chiến tranh, thiên tai (bao gồm nhưng không giới hạn giông bão, lũ, lụt, hỏa hoạn, động đất và các thiên tai khác), dịch bệnh, địch họa, đình công, bạo động, tình trạng rối loạn an ninh, bất ổn dân sự, ngăn chặn, cấm đoán, chia

cất, cấm vận và/hoặc các sự kiện khác mà các Bên không thể biết hoặc lường trước vào thời điểm ký kết Hợp đồng này;

14.1.2 Thay đổi chính sách pháp luật;

14.1.3 Trường hợp phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không do lỗi của Bên Bán;

14.1.4 Tai nạn, ốm đau, bệnh tật thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế với điều kiện phải cung cấp cho bên kia xác nhận của bệnh viện và hồ sơ bệnh án.

14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

14.3 Bất kể quy định nào khác trong Hợp đồng này, các Bên theo đây đồng ý rằng bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện đúng nào của Bên Mua cho các nghĩa vụ thanh toán đối với bất cứ khoản tiền đến hạn phải thanh toán nào của mình theo quy định của Hợp đồng này đều không được xem như là một sự kiện bất khả kháng.

14.4 Việc một Bên không hoàn thành được nghĩa vụ của mình do sự kiện bất khả kháng sẽ không phải là cơ sở để chấm dứt Hợp Đồng hoặc phát sinh trách nhiệm vi phạm do không thực hiện được nghĩa vụ theo Hợp đồng này. Tuy nhiên, Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng phải có nghĩa vụ sau:

14.4.1 Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và biện pháp thay thế cần thiết để hạn chế tối đa các ảnh hưởng do sự kiện bất khả kháng gây ra;

14.4.2 Thông báo ngay cho bên còn lại biết về sự kiện bất khả kháng xảy ra trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc kể từ ngày sự kiện bất khả kháng xảy ra và phải đồng thời cung cấp các văn kiện chứng nhận thực tế, xác nhận các sự cố gặp phải và nêu lý do trì hoãn của việc thực hiện Hợp đồng.

14.5 Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng, thời gian để thực hiện Hợp đồng sẽ kéo dài tương ứng với thời gian diễn ra sự kiện bất khả kháng mà bên bị ảnh hưởng không thể thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng.

Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ có thể được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Mặc dù vậy, nghĩa vụ của các Bên theo Hợp đồng này (ngoài nghĩa vụ nỗ lực hết sức để loại bỏ nguyên nhân gây ra sự kiện bất khả kháng) sẽ được tiếp tục thực hiện trong phạm vi thực tế cho phép trong suốt thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng.

14.6 Trường hợp sự kiện bất khả kháng xảy ra quá 180 (một trăm tám mươi) ngày liên tục làm cho các bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng, các Bên tiến hành thỏa thuận chấm dứt và thanh lý Hợp đồng theo nguyên tắc bình đẳng, đôi bên cùng có lợi và phù hợp với điều kiện, hoàn cảnh tại thời điểm xảy ra sự kiện bất khả kháng.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

15.1.1 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.

15.1.2 Bên Bán đơn phương chấm dứt hợp đồng với Bên Mua khi:



- a) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Bên Mua không nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp đồng này;
- c) Trường hợp khác theo quy định tại Hợp đồng này.

15.1.3 Bên Mua đơn phương chấm dứt hợp đồng với Bên Bán khi:

- a) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;
- b) Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 5% (năm phần trăm) so với diện tích căn hộ theo quy định tại mục 6.1.6 Điều 6 của Hợp đồng này.
- c) Trường hợp khác theo quy định tại Hợp đồng này.

15.1.4 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 quy định tại khoản 14.6 Điều 14 Hợp đồng này và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

15.1.5 Hai bên hoàn thành nghĩa vụ tại Hợp đồng này.

15.1.6 Trường hợp khác theo quy định tại Hợp đồng này hoặc pháp luật.

15.2 Trường hợp một trong các bên thực hiện quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này thì Hợp đồng này được chấm dứt bằng việc một Bên gửi cho Bên còn lại một văn bản thông báo chấm dứt trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày (“**Thông Báo Chấm Dứt**”), tính từ ngày dự kiến chấm dứt, không phụ thuộc vào việc bên còn lại có thông báo phản hồi hay không.

Để làm rõ, một bên được quyền áp dụng biện pháp đơn phương chấm dứt Hợp đồng bất cứ lúc nào nếu bên còn lại vi phạm thuộc các trường hợp quy định tại khoản 15.1 Điều này. Việc một bên chậm trễ gửi Thông Báo Chấm Dứt không được xem là từ bỏ quyền và không ảnh hưởng đến quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hay bất kỳ quyền nào phát sinh tại Hợp đồng này của bên này.

15.3 Hệ quả của việc chấm dứt Hợp đồng:

15.3.1 Nếu Hợp đồng này bị chấm dứt theo mục 15.1.1 Điều này thì các Bên thỏa thuận bằng văn bản về hệ quả của việc chấm dứt Hợp đồng tại thời điểm các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng.

15.3.2 Nếu Hợp đồng này bị chấm dứt theo điểm a mục 15.1.2 Điều này thì hệ quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ như sau:

- a) Hợp đồng này chấm dứt hiệu lực, không còn giá trị pháp lý ràng buộc các bên tham gia kể từ thời điểm quy định tại khoản 15.2 Điều này.
- b) Bên Bán được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- c) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ: (i) tiền lãi chậm thanh toán (không mâu thuẫn với quy định tại mục 12.1.2 Điều 12, tính đến ngày chấm dứt Hợp

đồng mà Bên Mua vẫn chưa thực hiện các nghĩa vụ này thì Bên Bán được quyền khấu trừ tiền lãi do thanh toán trễ hạn tương ứng với mức lãi suất là [...] <sup>44</sup> trên tổng số tiền trễ hạn thanh toán); (ii) tiền phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng với mức phạt tương đương [...] <sup>45</sup> Giá bán căn hộ (chưa tính thuế); (iii) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh (nếu có); và (iv) khoản nghĩa vụ tài chính khác Bên Bán đã nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền trên cơ sở thực hiện Hợp đồng này (nếu có).

Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được thực hiện trong thời hạn [...] <sup>46</sup>, kể từ khi các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (nghĩa vụ của các Bên theo thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng) hoặc trong thời hạn [...] <sup>47</sup> ngày, khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba, tùy thời điểm nào đến trước.

- d) Trong trường hợp số tiền đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại điểm c khoản này thì trong vòng [...] <sup>48</sup> ngày làm việc, kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi khoản thiếu hụt, nếu không Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo mức [...] <sup>49</sup>/ngày/tổng số tiền chậm thanh toán ([...] <sup>50</sup> trên ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán); và
- e) Bên Mua có trách nhiệm hợp tác và ký kết các văn bản có liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng mà không đòi hỏi điều kiện gì ngoài điều kiện được nhận lại số tiền còn lại theo quy định tại khoản này. Để tránh hiểu lầm, Hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực theo quy định tại điểm a khoản này không phụ thuộc vào việc Bên Mua có hợp tác và ký kết các văn bản có liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản này hay không.

15.3.3 Nếu Hợp đồng này bị chấm dứt theo điểm b mục 15.1.2 Điều này thì hệ quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ như sau:

- a) Hợp đồng này chấm dứt hiệu lực, không còn giá trị pháp lý ràng buộc các bên tham gia kể từ thời điểm quy định tại khoản 15.2 Điều này.
- b) Bên Bán được quyền bán căn hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- c) Bên Bán sẽ hoàn lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi đã khấu trừ: (i) phạt vi phạm do vi phạm hợp đồng với mức phạt tương đương [...] <sup>51</sup> Giá bán căn hộ (chưa tính thuế); (ii) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng (nếu có); (iii) Tiền Lãi Chậm Nhận Bàn Giao; (iv) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh; (v) tiền thuế giá trị gia tăng

---

<sup>44</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>45</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>46</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>47</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>48</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>49</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>50</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>51</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

và các khoản phí, lệ phí đã nộp mà không được cơ quan Nhà nước hoàn trả; và (vi) phí quản lý, vận hành nhà chung cư, từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán đến ngày chấm dứt Hợp đồng (nếu có).

Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được thực hiện trong thời hạn [...] <sup>52</sup> ngày, kể từ khi các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng (nghĩa vụ của các Bên theo thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng) hoặc trong thời hạn [...] <sup>53</sup> ngày, khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba, tùy thời điểm nào đến trước.

- d) Trong trường hợp số tiền đã thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại điểm c khoản này thì trong vòng [...] <sup>54</sup> ngày làm việc, kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi khoản thiếu hụt, nếu không Bên Mua sẽ phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo mức [...] <sup>55</sup>%/ngày/tổng số tiền chậm thanh toán.
- e) Bên Mua phải có trách nhiệm hợp tác và ký kết các văn bản có liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng mà không đòi hỏi điều kiện gì ngoài điều kiện được nhận lại số tiền còn lại theo quy định tại điểm c mục này.

Để tránh hiểu lầm, Hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực không phụ thuộc vào việc Bên Mua có hợp tác và ký kết các văn bản có liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản này.

15.3.4 Nếu Hợp đồng này bị chấm dứt theo mục 15.1.3 Điều này thì hệ quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ như sau:

- a) Hợp đồng này sẽ không còn hiệu lực, không còn giá trị pháp lý ràng buộc các bên tham gia kể từ thời điểm quy định tại khoản 15.2 Điều này.
- b) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản tiền sau: (i) hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh đối với Bên Bán trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng (nếu có); (ii) tiền phạt vi phạm về việc Bên Bán vi phạm Hợp đồng là [...] <sup>56</sup> Giá bán Căn hộ (chưa tính thuế); và (iii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày chấm dứt Hợp đồng.

Việc thanh toán các khoản tiền sẽ được thực hiện trong thời hạn [...] <sup>57</sup> ngày, kể từ khi các Bên đã hoàn thành các thủ tục liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng hoặc trong thời hạn [...] <sup>58</sup> ngày, khi Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với Bên thứ ba, tùy thời điểm nào đến trước.

- c) Bên Mua có trách nhiệm hợp tác và ký kết các văn bản có liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng mà không đòi hỏi điều kiện gì ngoài điều kiện được nhận lại số tiền còn lại theo quy định tại khoản này. Để tránh hiểu

---

<sup>52</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>53</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>54</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>55</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>56</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>57</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>58</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

lâm, Hợp đồng này đã chấm dứt hiệu lực theo quy định tại điểm a khoản này không phụ thuộc vào việc các Bên có hợp tác và ký kết các văn bản có liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản này hay không.

- 15.4 Các Bên thống nhất rằng một trong hai Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng ngoài các trường hợp quy định tại Hợp đồng này nếu không được Bên còn lại chấp thuận trước bằng văn bản.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

- 16.1 Địa chỉ để các bên nhận thông báo:

- 16.1.1 Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán:

**CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS**

Địa chỉ : [...]

Email : [...]

Điện thoại : [...]

- 16.1.2 Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

**“TÊN KHÁCH HÀNG”**

Địa chỉ : [...]

Email : [...]

Điện thoại : [...]

- 16.2 Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua fax, email, thư, giao trực tiếp. Các bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên Bán dưới dạng dữ liệu điện tử được gửi từ địa chỉ của Bên Bán được quy định tại Hợp đồng này có giá trị như gửi bằng văn bản.

- 16.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến địa chỉ nêu tại khoản 16.1 Điều này. Trường hợp có nhiều người cùng mua Nhà ở theo Hợp đồng này, mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ v.v. sẽ được Bên Bán chọn gửi đến một người đại diện của Bên Mua. Bên nhận được thông tin có nghĩa vụ thông báo và/hoặc chuyển tiếp cho (các) người mua còn lại.

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

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận;
- b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển email/fax thành công trong trường hợp gửi bằng email/fax; hoặc
- c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

- 16.4 Trường hợp Bên còn lại nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch quy định tại Điều này sau 16 (mười sáu) giờ thì ngày nhận thông báo là ngày làm việc kế tiếp.

- 16.5 Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết khi:

- a) Có thay đổi về địa chỉ liên lạc như ghi nhận nêu tại phần thông tin của các Bên tại Hợp đồng này trước ít nhất 3 (ba) ngày, tính từ ngày có thay đổi; hoặc
- b) Bên Mua vắng mặt khỏi địa chỉ liên lạc của mình theo Hợp đồng này trước ít nhất 3 (ba) ngày, kể từ ngày bắt đầu vắng mặt.
- c) Nếu 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 và được miễn trừ mọi trách nhiệm (nếu có).

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 17.1 Việc cấp sổ nhà cho Căn hộ thuộc thẩm quyền của cơ quan Nhà nước. Chính vì thế hai Bên thừa nhận và đồng ý rằng sổ nhà của Căn hộ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp có thể khác với mã tham chiếu Căn hộ được quy định tại Phụ lục 1 Hợp đồng này với điều kiện không làm thay đổi vị trí Căn hộ trên thực tế.
- 17.2 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản Nội quy nhà chung cư. Bản Nội quy nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị nhà chung cư.
- 17.3 Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
- 17.4 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, nghĩa vụ và trách nhiệm ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
- 17.5 Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày nghỉ, lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết và nghĩa vụ là ngày làm việc kế tiếp.
- 17.6 Việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là tiếp tục miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ Bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.
- 17.7 Bảo mật:
  - 17.7.1 Hai Bên cam kết bảo mật mọi thông tin, tài liệu liên quan đến và phát sinh từ Hợp đồng này (sau đây gọi là “**Thông tin Bảo mật**”) trừ các thông tin, tài liệu được phép công khai:

- a) Theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (được thể hiện bằng một văn bản cụ thể của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền); hoặc
- b) Thỏa thuận bằng văn bản giữa Hai Bên.

17.7.2 Bên vi phạm quy định về bảo mật tại Điều này phải gánh chịu mọi thiệt hại phát sinh đối với Bên kia trong Hợp đồng.

#### 17.8 Giấy chứng nhận

17.8.1 Tùy thuộc vào sự tuân thủ của Bên Mua đối với các quy định của Hợp đồng này, Bên Bán sẽ, trên cơ sở nỗ lực tối đa, thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua khi tất cả các tài liệu có liên quan và các khoản thanh toán phải nộp cho các cơ quan có thẩm quyền trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận đã được Bên Mua cung cấp và các khoản thanh toán tại Hợp đồng này đã được thực hiện đầy đủ. Các Bên đồng ý rằng thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận căn cứ theo quy định của pháp luật Việt Nam và tùy thuộc sự xét duyệt của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên tiến độ thực tế hoàn toàn phụ thuộc vào (các) cơ quan này.

17.8.2 Trong thời hạn [...] <sup>59</sup> 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 thông báo lý do chính đáng và được Bên Bán chấp thuận 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, trong khả năng có thể, hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Mua. Việc Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản này không làm ảnh hưởng trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này, Bên Mua vẫn phải thanh toán số tiền Đợt cuối đúng quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này và với mọi trường hợp, việc thực hiện nghĩa vụ này không quá [...] <sup>60</sup> ngày, kể từ ngày Bên Mua được xác nhận là tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại mục này. Trường hợp sau khi Bên Bán đã thông báo Bên Mua về việc Bên Mua tự thực hiện đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có đề nghị Bên Bán tiếp tục thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và được Bên Bán đồng ý thì Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán số khoản tiền phạt tương ứng với lãi suất bằng [...] <sup>61</sup> một ngày và trên giá trị thanh toán Đợt cuối cho mỗi ngày chậm trễ cung cấp đủ hồ sơ, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

17.8.3 Việc Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận phụ thuộc vào các điều kiện sau:

- a) Bên Mua về phần mình phải hợp tác với Bên Bán trong việc có mặt tại cơ quan Nhà nước có liên quan khi được yêu cầu và việc cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu, ký kết bổ sung các tài liệu và các hợp đồng theo thỏa thuận của các Bên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có liên quan cho mục đích công chứng Hợp đồng này tại

<sup>59</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>60</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

<sup>61</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

phòng công chứng có thẩm quyền (nếu pháp luật Việt Nam có yêu cầu) và các cơ quan có liên quan khác để được cấp Giấy chứng nhận;

- b) Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ, đúng hạn lệ phí trước bạ và mọi khoản phí, lệ phí, chi phí và thuế phát sinh có liên quan mà pháp luật Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải nộp cho cơ quan Nhà nước hoặc đóng cho ngân sách Nhà nước;
- c) Nếu trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận, cơ quan Nhà nước có bất kỳ thắc mắc và/hoặc yêu cầu nào về việc cung cấp thông tin, tài liệu liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua như được đề cập tại Điều 10 của Hợp đồng này, thì Bên Mua có nghĩa vụ cung cấp và thực hiện như được yêu cầu.

17.8.4 Sau khi Giấy chứng nhận được cấp và Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng này, Bên Bán sẽ giao bản chính Giấy chứng nhận cho Bên Mua hoặc bên thứ ba do Bên Mua ủy quyền hợp pháp để nhận Giấy chứng nhận.

17.8.5 Trường hợp Bên Mua nhận bàn giao để hoàn thiện căn hộ không theo đúng bản vẽ thiết kế được phê duyệt mô tả tại Phụ lục 1 Hợp đồng này mà Bên Bán cho rằng ảnh hưởng/hoặc có khả năng ảnh hưởng đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (bao gồm trách nhiệm tự thanh toán các chi phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận). Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán, trong khả năng có thể, hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Mua. Việc Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại khoản này không làm giảm trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này. Để tránh hiểu lầm, Bên Mua vẫn phải thanh toán số tiền Đợt cuối được quy định tại Phụ lục 2 Hợp đồng này và với mọi trường hợp không quá [...] ngày, kể từ ngày Bên Mua được xác nhận là tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại mục này.

17.8.6 Trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và các bên đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán, bàn giao tại Hợp đồng này thì được xem là các bên đã hoàn thành các quyền và nghĩa vụ tại Hợp đồng.

17.9 Tuân thủ các quy tắc và quy định của nhà chung cư:

17.9.1 Bên Mua cam kết tuân thủ Bản Nội quy nhà chung cư;

17.9.2 Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho một Bên thứ ba theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội quy Nhà chung cư. Bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội quy Nhà chung cư trong mọi trường hợp.

## **ĐIỀU 18. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

18.1 Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

---

<sup>62</sup> Các bên sẽ thỏa thuận và quy định rõ tại thời điểm ký kết hợp đồng.

18.2 Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai 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 hai 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 và các phụ lục đính kèm cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa các Bên và thay thế bất kỳ thỏa thuận, ghi nhớ, trao đổi, liên lạc hoặc đề nghị nào đã thực hiện trước đó và liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp đồng này. Bất kỳ sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp đồng này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký bởi các Bên theo đúng quy định của pháp luật Việt Nam.

19.2 Mọi phụ lục đính kèm theo Hợp đồng này và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung đã được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành những phần không tách rời của Hợp đồng này và sẽ có hiệu lực và giá trị pháp lý như Hợp đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các phụ lục và các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này thì các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác tại Phụ lục.

19.3 Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký, gồm 19 (mười chín) Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

19.4 Tất cả các văn bản, thông báo có liên quan đến Hợp đồng này đều được lập thành Tiếng Việt.

Trong trường hợp Bên Mua là bên nước ngoài, các Bên có thể lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh hoặc bản song ngữ. Mỗi Bên giữ 01 (một) bản gốc tiếng Anh/song ngữ. Bản tiếng Anh và bản tiếng Việt của Hợp đồng này có giá trị pháp lý như nhau. Trong trường hợp có sự khác biệt về nội dung giữa bản Tiếng Việt và bản Tiếng Anh thì bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

19.5 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.

19.6 Hợp đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán, những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên Bán và đối với Bên Mua, những người nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của Bên Mua.

**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, các Bên đã ký hoặc để người đại diện theo ủy quyền của mình ký Hợp đồng này.

**BÊN BÁN**  
(Ký tên, đóng dấu)

**BÊN MUA**  
(Ký và ghi rõ họ tên)



## **PHỤ LỤC 1**

### **MÔ TẢ THÔNG TIN CĂN HỘ**

Phụ lục này bao gồm các Phụ Đính sau:

1. Phụ đính 1: Đặc điểm căn hộ
2. Phụ đính 2:
  - 2.1 Bản vẽ mặt bằng căn hộ;
  - 2.2 Bản vẽ mặt bằng tầng căn hộ;
  - 2.3 Bản vẽ mặt bằng nhà chung cư có căn hộ mua bán.
3. Phụ đính 3: Giấy tờ pháp lý căn hộ
4. Phụ đính 4: Danh mục vật liệu và các hạng mục xây dựng

**PHỤ ĐÍNH 1.1**  
**ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ**

Hai bên tại đây, xác nhận rằng, căn hộ mua bán tại tại Hợp đồng này có đặc điểm như sau<sup>63</sup>:

*Đơn vị tính: m<sup>2</sup>*

<b>1</b>	<b>Thông tin căn hộ</b>					
	Căn hộ số	: [...]	Tầng	: [...]	Block	: [...]
	Địa chỉ	: [...]				
	Diện tích sàn xây dựng		: [...]	Diện tích sử dụng căn hộ		: [...]
	Mục đích	: [...]	Dự án	: [...]		
<b>2</b>	<b>Thời hạn khởi công</b>					
	Năm xây dựng	: [...]	Năm hoàn thành (dự kiến)		: [...]	
<b>3</b>	<b>Thời hạn bàn giao</b>					
	Thời hạn bàn giao (dự kiến)	: [...]	Thời hạn gia hạn (nếu có)		: theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng	
<b>4</b>	<b>Thông tin thửa đất xây dựng</b>					
	Thửa đất	: [...]	Tờ bản đồ	: [...]	Diện tích	: [...]
<b>5</b>	<b>Ngày ký kết</b>					
	Hợp đồng này được ký kết vào ngày .../.../... ..					

<sup>63</sup> Thông tin chi tiết được cập nhật cụ thể tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng này.

**PHỤ ĐÍNH 1.2**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CĂN HỘ**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ MUA BÁN**

**PHỤ ĐÍNH 1.3**  
**GIẤY TỜ PHÁP LÝ CĂN HỘ<sup>64</sup>**

<b>I</b>	<b>Hồ sơ về đất đai</b>	<b>Ghi chú</b>
	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Dự án	
<b>II</b>	<b>Hồ sơ về xây dựng</b>	
	Giấy phép xây dựng số [...] do Sở Xây dựng tỉnh [...] cấp ngày [...]	
<b>III</b>	<b>Hồ sơ về đầu tư dự án</b>	
	[...]	
	[...]	
<b>IV</b>	<b>Hồ sơ về điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai</b>	
	[...]	
	[...]	

<sup>64</sup> Thông tin chi tiết được cập nhật cụ thể tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng này.

**PHỤ ĐÍNH 1.4**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ CÁC HẠNG MỤC XÂY DỰNG<sup>65</sup>**

STT	Hạng mục	Vật liệu	Ghi chú
<b>A. Bên ngoài nhà, trong khuôn viên đất</b>			
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]
<b>B. Mặt ngoài nhà</b>			
3	[...]	[...]	[...]
4	[...]	[...]	[...]
<b>C. Bên trong nhà</b>			
5	[...]	[...]	[...]
6	[...]	[...]	[...]
<b>D. Trang thiết bị khác</b>			
7	[...]	[...]	[...]
8	[...]	[...]	[...]

Đối với Căn hộ chưa hoàn thiện đầy đủ<sup>66</sup> hoặc Bên Mua muốn hoàn thiện thêm, Bên Mua cam kết:

1. Cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Căn hộ (bản vẽ thiết kế, nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản trong thời hạn 5 (năm) ngày làm việc, kể từ ngày Bên Bán nhận được hồ sơ từ Bên Mua và có thông báo đồng ý.
2. Bên Mua cam kết tuân thủ theo đúng hướng dẫn, quy định của Bên Bán trong quá trình hoàn thiện nội thất để đưa vào sử dụng.
3. Bên Mua cam kết tuân thủ các nội dung khác quy định tại Hợp đồng mua bán.

<sup>65</sup> Thông tin chi tiết được cập nhật cụ thể tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng này.

<sup>66</sup> Trong trường hợp hai bên thỏa thuận giao thô.

## PHỤ LỤC 2

### GIÁ BÁN VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

#### 1. Giá bán căn hộ là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).

Giá bán căn hộ là giá đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung cư nhà chung cư.

Trong đó:

- a) Giá bán đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, chưa bao gồm phí bảo trì là [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng), cụ thể:
  - Giá bán trước thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).
  - Thuế giá trị gia tăng (sau đây gọi tắt là thuế GTGT/VAT) là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

- b) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% (hai phần trăm) giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế giá trị gia tăng) là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).

#### 2. Tiền độ thanh toán:

*Đơn vị tính: Việt Nam Đồng*

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (%)	Tổng giá trị thanh toán			Thời hạn thanh toán	Ghi chú
		Số tiền thanh toán	VAT tương ứng	Tổng (đã bao gồm VAT)		
A.	TRƯỚC KHI BÀN GIAO CĂN HỘ					
1	[...] <sup>67</sup>	[...]	[...]	[...]	Tại thời điểm ký kết Hợp đồng (đã bao gồm tất cả khoản tiền đã trả (nếu có) và thuế giá trị gia tăng) <sup>68</sup>	
2	[...]	[...]	[...]	[...]	Trong thời hạn [...] ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt liền kề	
3	[...]	[...]	[...]	[...]	Trong thời hạn [...] ngày, kể từ	

<sup>67</sup> Đợt 1 thanh toán được các bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm ký hợp đồng nhưng không quá 30% giá trị căn hộ.

<sup>68</sup> Quy định cụ thể tại Điều 3 Hợp đồng này.

					ngày đến hạn thanh toán Đợt liên kế	
<b>4</b>	[...]	[...]	[...]	[...]	Trong thời hạn [...] ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt liên kế	
<b>5</b>	[...]	[...]	[...]	[...]	Trong thời hạn [...] ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt liên kế	
<b>6</b>	[...]	[...]	[...]	[...]	Trong thời hạn [...] ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt liên kế	
[...] <sup>69</sup>	[...]	[...]	[...]	[...]	Trong thời hạn [...] ngày, kể từ ngày đến hạn thanh toán Đợt liên kế	
<b>B.</b>	<b>KHI BÀN GIAO CĂN HỘ</b>					
[...] <sup>70</sup>	[...]	[...]	[...]	[...]	Ngay khi nhận được thông báo bàn giao căn hộ	
<b>Đợt cuối</b>	[...]	[...]	[...]	[...]	Khi (i) Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua hoặc khi xác nhận Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận; hoặc (ii) trong vòng [...] ngày, kể từ ngày Bên Bán thông báo với Bên Mua về việc Bên Mua	

<sup>69</sup> Số đợt cụ thể tại mục A được các bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng tổng số tiền thu tại mục A không quá 70% giá trị căn hộ.

<sup>70</sup> Số đợt cụ thể tại mục B được các bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng tổng số tiền thu đến trước thời điểm căn hộ được cấp Giấy chứng nhận quy định tại mục B là không quá 95% giá trị căn hộ.

					đã được cấp Giấy chứng nhận, tùy thuộc vào điều kiện nào xảy ra trước.	
<b>Phí bảo trì (2%)</b>	-	[...]	[...]	[...]	Ngay khi nhận được thông báo bàn giao căn hộ	

Hai bên đồng ý rằng, trong trường hợp pháp luật về thuế có điều chỉnh mức thuế suất thuế giá trị gia tăng thì mức thuế suất sẽ được điều chỉnh tương ứng theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

Trong trường hợp có sự thay đổi (tăng hoặc giảm) về số tiền thuế GTGT phải nộp thì các bên tiến hành xác định lại số tiền thuế GTGT phải nộp tại Hợp đồng này phù hợp với quy định của pháp luật, trong đó:

- (i) Trường hợp số tiền thuế GTGT tăng thì Bên Mua có trách nhiệm nộp thêm tại Đợt thanh toán tương ứng;
- (ii) Trường hợp số tiền thuế GTGT giảm thì Bên Bán sẽ căn trừ số tiền chênh lệch tại các Đợt thanh toán kế tiếp hoặc hoàn lại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Bên Bán tại Hợp đồng này khi các bên hoàn tất hợp đồng.



### **PHỤ LỤC 3**

## **DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH, CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU CHUNG<sup>71</sup>**

### **Phần 1. Các công trình tiện ích chung của nhà chung cư bao gồm:**

- 1.2 Khu vực công cộng của Nhà Chung cư gồm có công viên, cổng ra vào, lối đi, cầu thang, hành lang, đường nội bộ, nhà sinh hoạt cộng đồng thuộc Nhà Chung cư.
- 1.3 Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng:
- a) Cầu thang bộ, sân thượng, mái của tòa nhà, khung, cột, tường chịu lực, tường bao, đường thoát hiểm;
  - b) Tường ngăn, phân chia giữa các căn hộ, sàn thuộc Khu Căn hộ.
- 1.4 Hệ thống cấp điện:
- a) Bộ chuyển điện cao thế;
  - b) Máy phát điện;
  - c) Hệ thống thang máy;
  - d) Hệ thống chống sét; và
  - e) Hệ thống chiếu sáng trong trường hợp khẩn cấp.
- 1.5 Hệ thống cấp nước và thoát nước:
- a) Hệ thống cấp nước sinh hoạt, bao gồm đường ống và bể chứa;
  - b) Hệ thống thoát nước mưa;
  - c) Hệ thống thoát nước thải;
  - d) Hệ thống thoát nước vệ sinh; và
  - e) Hệ thống xử lý nước thải bảo vệ môi trường.
- 1.6 Hệ thống chống cháy và thoát hiểm:
- a) Hệ thống báo cháy cảm ứng khói hành lang và các khu vực công cộng khác;
  - b) Trạm bơm chữa cháy;
  - c) Hệ thống chữa cháy các tầng lầu;
  - d) Hệ thống thang bộ và thang thoát hiểm; và
  - e) Bể chứa nước cứu hoả.
- 1.7 Hệ thống thông gió và hệ thống điều hòa không khí:
- a) Hệ thống thoát khí các khu công cộng; và
  - b) Hệ thống thoát khí nhà bếp.
- 1.8 Hệ thống cung cấp ga cho các căn hộ.
- 1.9 Hệ thống thu rác cho mỗi tầng.

---

<sup>71</sup> Nội dung cụ thể do các Bên thoả thuận điền khi ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật và thiết kế dự án đã được phê duyệt.

1.10 Hệ thống camera quan sát, bảo vệ.

1.11 Hệ thống viễn thông và thông tin liên lạc.

1.12 Tầng hầm:

- a) Chỗ đậu xe, trừ chỗ đậu xe thuộc Phần Sở hữu Riêng của Chủ Đầu tư, Bên Mua;
- b) Hệ thống hút khói xe, thông gió;
- c) Camera quan sát các khu vực công cộng của Nhà Chung cư;
- d) Phòng bảo vệ với hệ thống màn hình; và
- e) Bể dự trữ nước sinh hoạt.

1.13 Các diện tích và các công trình tiện ích khác theo quyết định bằng văn bản của Chủ Đầu tư tùy từng thời điểm.

## **Phần 2. Quy định chung**

2.1 Nếu thực tế vận hành có sự thay đổi, các phần diện tích và công trình tiện ích thuộc sở hữu chung của nhà chung cư sẽ được điều chỉnh tương ứng cho phù hợp với thực tế vận hành theo văn bản thông báo của Bên Bán vào từng thời điểm và phù hợp với pháp luật Việt Nam hiện hành.

2.2 Nếu theo quy định của pháp luật mà một hoặc một số các diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu/sử dụng chung quy định tại Phần 1 trên đây được bàn giao cho cơ quan quản lý nhà nước thì việc bàn giao, cơ chế quản lý, sử dụng các hạng mục bàn giao và các vấn đề liên quan sẽ được thực hiện trên cơ sở văn bản/quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## PHỤ LỤC 4

### NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ<sup>72</sup>

#### ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Trừ khi ngữ cảnh yêu cầu một cách hiểu khác đi, các từ, cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “**Hợp đồng**” hoặc “**Hợp đồng mua bán căn hộ**” có nghĩa là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc Dự án và các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này (nếu có) do các bên xác lập, ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng.
- 1.2 “**Nhà Chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty cổ phần C-Holdings làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc dự án [...].
- 1.3 “**Khu Căn hộ**” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Căn hộ theo thiết kế dự án đã được phê duyệt, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích dịch vụ, thương mại, văn phòng và mục đích khác.
- 1.4 “**Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại**” là toàn bộ các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích sử dụng làm văn phòng, dịch vụ, thương mại hoặc mục đích khác (không bao gồm mục đích ở) theo quy hoạch của Dự án được duyệt.
- 1.5 “**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 xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty cổ phần C-Holdings đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được quy định tại Hợp đồng.
- 1.6 “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ đầu tư**” là Công ty cổ phần C-Holdings, chủ đầu tư tại dự án [...].
- 1.7 “**Bên Mua**” là tổ chức hoặc cá nhân mua căn hộ. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng có nghĩa là tất cả các bên tham gia trong Bên Mua, mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng mua bán căn hộ đều là nghĩa vụ liên đới. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua, Bên Bán có quyền yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ tại Hợp đồng mua bán căn hộ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho 01 (một) người làm đại diện để giao dịch với Bên Bán về việc mua bán Căn hộ (“Người được ủy quyền”) và mọi hành vi của Người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua, Bên Bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền trên đây, i những văn bản, giấy tờ Bên Bán đòi hỏi phải có chữ ký đầy đủ của Bên Mua đều phải được từng người thuộc Bên Mua ký, xác nhận đầy đủ, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

---

<sup>72</sup> Nội quy này được các bên tuân thủ trong thời gian thực hiện Hợp đồng. Trường hợp khi đã bàn giao căn hộ, việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được thực hiện theo bản nội quy mới theo từng thời điểm (nếu có).

- 1.8 **“Chủ sở hữu Căn hộ”** là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trên cơ sở: (i) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật) (“Giấy chứng nhận”) do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; (ii) Hợp đồng mua bán Căn hộ; (iii) Văn bản chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế trong trường hợp Căn hộ chưa được cấp Giấy chứng nhận, phù hợp với quy định của pháp luật; hoặc (iv) các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 1.9 **“Chủ sở hữu khác”** là người/chủ thể có quyền sở hữu hợp pháp đối với các phần diện tích thuộc Dự án mà không phải là Chủ đầu tư hoặc Chủ sở hữu Căn hộ.
- 1.10 **“Chủ sở hữu Nhà chung cư”** là Chủ sở hữu Căn hộ, Chủ sở hữu khác và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Nhà chung cư).
- 1.11 **“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.
- 1.12 **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng được phê duyệt; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua căn hộ theo Hợp đồng mua bán căn hộ.
- 1.13 **“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 cấp cho Chủ sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.14 **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua/Chủ sở hữu căn hộ”** 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.
- 1.15 **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán/Chủ đầu tư”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.16 **“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 Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được quy định cụ thể tại Hợp đồng mua bán căn hộ.
- 1.17 **“Phần sở hữu chung của Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại”** là các phần diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại, thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí

của Chủ đầu tư tùy từng thời điểm) của các Chủ sở hữu khác và Chủ đầu tư (nếu còn phần diện tích sở hữu riêng trong Khu Vãn phòng, Dịch vụ, Thương mại).

- 1.18 “**Ban Quản trị Nhà chung cư**” là Ban Quản trị do Hội nghị Nhà chung cư bầu ra để thay mặt các Chủ sở hữu Nhà chung cư thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng Nhà chung cư và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà chung cư.
- 1.19 “**Người sử dụng Căn hộ**” là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ sở hữu Căn hộ trong việc quản lý, sử dụng Căn hộ theo thỏa thuận với Chủ sở hữu Căn hộ thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.20 “**Người sử dụng khác**” là bất kỳ tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được trực tiếp sử dụng và thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Chủ sở hữu khác trong việc quản lý, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu riêng theo thỏa thuận với Chủ sở hữu khác thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.21 “**Người sử dụng Nhà chung cư**” là Người sử dụng Căn hộ và Người sử dụng khác.
- 1.22 “**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 phần lớn 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.
- 1.23 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” là khoản tiền 2% (hai phần trăm) giá trị căn hộ, phần diện tích khác được bán theo quy định tại Hợp đồng mua 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 nhà chung cư.
- 1.24 “**Nội quy**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư 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.
- 1.25 “**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.
- 1.26 “**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.
- 1.27 “**Phí quản lý**” là khoản tiền do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ<sup>73</sup> (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ, diện tích khác trong nhà chung cư mà chưa sử dụng) để chi trả cho hoạt động quản lý, vận hành nhà chung cư.
- 1.28 “**Hợp đồng dịch vụ quản lý**” là hợp đồng được ký kết giữa Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư (sau khi được thành lập) với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư để cung cấp và thực hiện các Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư.

---

<sup>73</sup> Đóng hàng tháng hoặc đóng theo quý theo thông báo của đơn vị thu phí quản lý theo từng thời điểm (mỗi quý là 03 (ba) tháng).

1.29 “**Hội Nghị Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu (tham gia trực tiếp hoặc ủy quyền hợp lệ cho người tham gia) được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Nội Quy và quy định của pháp luật.

1.30 “**Ngày làm việc**” là các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu hàng tuần, trừ các ngày lễ, tết theo quy định của pháp luật Việt Nam và/hoặc ngày nghỉ nội bộ theo quy định.

**Trong Nội quy này, trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp đồng này có yêu cầu khác đi:**

- a) Các tiêu đề của điều, khoản, mục, điểm của Nội quy chỉ để thuận tiện cho việc tham chiếu và sẽ không được sử dụng để diễn giải nội dung của điều, khoản, mục, điểm đó.
- b) Các danh từ số ít cũng chính là các danh từ số nhiều và ngược lại.
- c) Dẫn chiếu đến một thỏa thuận hoặc văn bản nghĩa là dẫn chiếu đến thỏa thuận, văn bản và các bản sửa đổi, điều chỉnh, bổ sung, cải biên, thay thế (nếu có), trừ khi thuộc phạm vi loại trừ theo Nội quy này hoặc thỏa thuận/văn bản đó.
- d) Mọi từ và cụm từ được định nghĩa trong Hợp đồng mua bán được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự trong Bản nội quy nhà chung cư và ngược lại, các từ, cụm từ được định nghĩa trong Bản nội quy nhà chung cư cũng được hiểu, diễn giải và sử dụng tương tự trong Hợp đồng mua bán.
- e) Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người thừa kế hoặc người thay thế, kế thừa các cá nhân, pháp nhân đó.
- f) Dẫn chiếu đến bất kỳ khoản tiền nào là dẫn chiếu đến “Đồng Việt Nam”, trừ khi có quy định khác đi tại Nội quy này và phù hợp với pháp luật có liên quan.
- g) Dẫn chiếu đến luật hoặc một điều khoản của luật sẽ bao gồm cả bản sửa đổi, bổ sung, thay thế của văn bản đó.

## **ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

2.1 Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà chung cư, được lập và ban hành nhằm mục đích:

- a) Bảo vệ lợi ích và an toàn, an ninh trật tự của các Chủ sở hữu Nhà chung cư và Người sử dụng Nhà chung cư.
- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của các Chủ sở hữu nhà chung cư và Người sử dụng Nhà chung cư.
- c) Duy trì, nâng cao chất lượng, kiến trúc, cảnh quan cho Nhà chung cư và đảm bảo vệ sinh môi trường, an toàn sức khỏe của các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư.
- d) Gia tăng giá trị của các Căn hộ, Khu Văn phòng Dịch vụ Thương mại và Nhà chung cư.
- e) Tùy theo nhu cầu thực tế, Bản Nội quy này có thể được Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư đề xuất sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp vào từng thời điểm, thông qua Ban Quản trị để trình Hội nghị Nhà Chung cư xem xét, phê duyệt.

2.2 Đối tượng và phạm vi áp dụng:

Bản Nội quy này quy định các nội dung về quản lý, vận hành, sử dụng Khu Căn hộ được áp dụng đối với tất cả các Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư và các bên có liên quan, bao gồm nhưng không giới hạn các bên như: Ban Quản trị Nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Khách ra vào Nhà chung cư. Chủ sở hữu nhà chung cư và Người sử dụng Nhà chung cư, trong

mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng tất cả các quy định của Bản Nội quy này.

Chủ sở hữu Nhà chung cư có nghĩa vụ và phải đảm bảo rằng:

- a) Mình và những Người sử dụng Nhà chung cư được phép của mình đều được biết về Bản Nội quy, trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi quy định của Bản Nội quy; và
  - b) Những Người sử dụng Nhà chung cư phải ký các cam kết cho mục đích nói trên khi Đơn vị quản lý vận hành có yêu cầu.
- 2.3 Nội quy này sẽ không áp dụng đối với Chủ Sở hữu khác và Chủ đầu tư ứng với các phân diện tích trong Dự án không thuộc phạm vi Khu Căn hộ. Việc quản lý, sử dụng, sở hữu các phân diện tích không thuộc phạm vi Khu căn hộ sẽ được thực hiện theo quy chế quản lý riêng theo thỏa thuận của Chủ đầu tư và Chủ Sở hữu khác.
- 2.4 Tất cả các Chủ sở hữu Căn hộ đều đã được cung cấp bản sao của Nội quy như là một Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ. Chủ sở hữu Căn hộ có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng và đảm bảo Người sử dụng Căn hộ, người nhận quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với Căn hộ từ Chủ sở hữu Căn hộ sẽ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Nội quy này. Người sử dụng Căn hộ phải ký các cam kết vì các mục đích nói trên khi Ban Quản trị Nhà chung cư/Chủ đầu tư yêu cầu. Chủ sở hữu Căn hộ phải tự mình hoặc thông qua Người sử dụng Căn hộ kịp thời khắc phục những vi phạm Nội quy thuộc về trách nhiệm của Chủ sở hữu Căn hộ, bất kể Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có thông báo về (các) vi phạm đó hay không.
- 2.5 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Chủ sở hữu Nhà chung cư trong Nội quy này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Người sử dụng Nhà chung cư.
- 2.6 Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Khu Căn hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu Căn hộ.
- 2.7 Đối với những nội dung không quy định trong bản Nội quy này thì thực hiện theo quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/2/2016 được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và các văn bản pháp luật hiện hành khác có liên quan.

### **ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ**

- 3.1 Chấp hành nghiêm chỉnh 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 này.
- 3.2 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 Văn phòng, Dịch vụ, Thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.

- 3.3 Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ hoặc đăng ký tạm trú tại cơ quan công an sở tại.
- 3.4 Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra.
- 3.5 Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam về đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh.
- 3.6 Thông báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư và Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư về bất kỳ hành vi vi phạm Nội quy này của Chủ sở hữu Nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư hoặc bất kỳ hành vi nào có ảnh hưởng nghiêm trọng hay gây hư hỏng, thiệt hại cho Nhà chung cư.
- 3.7 Cung cấp một chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp. Chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu Nhà chung cư, đồng thời được lưu giữ trong két an toàn đặt tại Văn phòng Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Chìa khóa này sẽ chỉ được sử dụng trong các trường hợp khẩn cấp khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt hoặc các trường hợp khác có thể gây nguy hại đối với phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư nói riêng, Nhà chung cư nói chung. Ngay trước khi mở niêm phong, Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư sẽ liên hệ với Chủ sở hữu Nhà chung cư theo số điện thoại đã được đăng ký trước và sẽ được niêm phong lại ngay sau đó với sự chứng kiến và xác nhận của Chủ sở hữu Nhà chung cư. Trong trường hợp không liên hệ được với Chủ sở hữu Nhà chung cư khi xảy ra sự kiện nêu trên thì phải thông báo về việc mở niêm phong cho Chủ sở hữu Nhà chung cư ngay khi liên lạc được. Trong trường hợp có thay đổi chìa khóa, mã số, thẻ từ dự phòng, Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm thông báo và cung cấp ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- 3.8 Đăng ký với Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư không phải chịu trách nhiệm về mọi trường hợp thay đổi thông tin liên hệ nêu trên mà không thông báo.
- 3.9 Có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ cùng với Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư trong các hoạt động vì mục đích chung cho Nhà chung cư, các hoạt động mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh thu lợi, các hoạt động do chính quyền địa phương hoặc các cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động và yêu cầu, các chiến dịch ngăn chặn, phòng ngừa, các cuộc diễn tập phòng cháy, chữa cháy v.v. mà Chủ sở hữu Nhà chung cư, Người sử dụng Nhà chung cư có nghĩa vụ, trách nhiệm tham gia, thực hiện.
- 3.10 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.



- 3.11 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: do Chủ đầu tư, Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà chung cư tùy thời điểm.

#### **ĐIỀU 4. QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ SỞ HỮU NHÀ CHUNG CƯ**

- 4.1 Chủ sở hữu Nhà chung cư có các quyền sau đây:
- a) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng; có quyền sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - b) Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị Nhà chung cư hoặc Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền tổ chức hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - c) Yêu cầu Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 4.2 Chủ Sở hữu Nhà Chung cư có các trách nhiệm sau:
- a) Chịu trách nhiệm toàn bộ đối với Căn hộ, Khu Thương mại và/hoặc Phần Sở hữu Riêng thuộc sở hữu của mình và đối với:
    - 1. việc 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. chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội nghị Nhà Chung cư;
    - 3. thực hiện đúng các quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
    - 4. phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư; và
    - 5. khôi phục lại nguyên trạng, bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở hữu Chung hoặc Phần Sở hữu Riêng của người khác bị hư hỏng do mình gây ra.
  - b) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
  - c) Tham gia Hội nghị Nhà Chung cư, đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí bảo trì, phí quản lý, chi phí vận hành Nhà Chung cư và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;
  - d) Có trách nhiệm bảo trì Phần Sở Hữu Riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho Chủ sở hữu khác;
  - e) Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì Phần Sở hữu Chung theo quy định; và
  - f) Chủ Sở hữu nhà chung cư phải thông báo cho Đơn vị quản lý, vận hành về sự hiện diện của Người Sử dụng Nhà Chung cư được phép của mình trong Căn hộ, Khu Thương mại và/hoặc Phần Sở hữu Riêng thuộc sở hữu của mình và phải tuân thủ và thực hiện việc đăng ký cư trú cho những Người Sử dụng Nhà Chung cư được phép của mình theo quy định của luật pháp Việt Nam.

## **ĐIỀU 5. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

- 5.1 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 ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ sở hữu, Người sử dụng Nhà chung cư.
- 5.2 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 bản Nội quy này.
- 5.3 Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn hộ.
- 5.4 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà chung cư.
- 5.5 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà chung cư.
- 5.6 Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn hộ.
- 5.7 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà chung cư.
- 5.8 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn hộ và các khu vực khác trong Nhà chung cư.
- 5.9 Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc công trình tiện ích chung dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi phần kết cấu chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 5.10 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn hộ, Khu Thương mại, Nhà Chung cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần Sở hữu Riêng của Chủ Sở hữu nhà chung cư như xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với công trình tiện ích chung, đục phá, cơi nới diện tích dưới mọi hình thức.
- 5.11 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Phần Sở hữu Riêng của Chủ Sở hữu nhà chung cư trái với mục đích sử dụng đã quy định trong hợp đồng mua bán căn hộ/khu thương mại tương ứng và Bản Nội quy này.
- 5.12 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu chung của Nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 5.13 Cản trở việc bảo trì phần sở hữu chung hoặc việc thay thế, sửa chữa các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn hộ hoặc diện tích khác thuộc sở hữu riêng.
- 5.14 Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:
  - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

- 5.15 Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ sở hữu Nhà chung cư và Người sử dụng Nhà chung cư do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.
- 5.16 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 có liên quan theo từng thời điểm.

## **ĐIỀU 6. 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:

- 6.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 6.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà chung cư.
- 6.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung. Không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong Nhà chung cư không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hoá, máy móc, thiết bị, vật tư, vật phế thải v.v.
- 6.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định. Không được cản trở lối ra vào các căn hộ, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác như: đậu xe bừa bãi, để hàng hoá, vật dụng gây cản trở lưu thông. Khi lái xe ra/vào Nhà chung cư, phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe cộ chỉ được đậu ở những nơi được cho phép. Không được sử dụng chỗ đậu xe vào mục đích khác.
- 6.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 6.6 Phải tuân thủ các nội quy hướng dẫn tại các công trình tiện ích.
- 6.7 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà chung cư.
- 6.8 Khi treo bảng hiệu thương mại phải được Chủ đầu tư đồng ý về thiết kế theo từng trường hợp cụ thể trước khi tiến hành. Trong trường hợp treo biển hiệu, logo tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các chi phí phát sinh liên quan (như phí quản lý, bảo dưỡng v.v.) theo quy định của Chủ đầu tư (trước khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập) hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư.
- 6.9 Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người/tài sản trong Nhà chung cư. Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và/hoặc tài sản xảy ra trong Nhà chung cư, trừ mất mát, thiệt hại, rủi ro tại những khu vực Chủ đầu tư/Ban quản trị cung cấp dịch vụ trông giữ có thu phí hoặc các trường hợp do lỗi của Chủ đầu tư/Ban Quản trị Nhà chung cư. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban Quản

trị Nhà chung cư và Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của khu Nhà chung cư, duy trì an ninh trật tự chung.

6.10 Các nội dung khác do Hội nghị Nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà chung cư tùy thời điểm.

## **ĐIỀU 7. 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**

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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 bản Nội quy này, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu/sử dụng chung của Nhà chung cư hoặc Phần sở hữu/sử dụng riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư khác. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà chung cư 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.
- 7.4 Trường hợp có hư hỏng, khiếm khuyết các thiết bị thuộc phần sở hữu/sử dụng chung của Nhà chung cư hoặc phần sở hữu/sử dụng riêng trong khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại thì Chủ sở hữu Khu Văn Phòng, Dịch Vụ, Thương Mại phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của bản Nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.5 Chủ sở hữu Nhà chung cư phải báo cáo cho Ban Quản trị Nhà chung cư và Chủ đầu tư bằng văn bản trước ít nhất 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc cải tạo, sửa chữa, thay thế và thông báo cho các hộ lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu Chủ sở hữu Nhà chung cư thuê người/đơn vị thi công khác thì phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà chung cư và/hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện thi công.
- 7.6 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 lý 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.
- 7.7 Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn v.v.) trên ban công.
- 7.8 Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà chung cư.

## **ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

- 8.1 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 lý Nhà chung cư để xử lý.
- 8.2 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 9. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

- 9.1 Ban Quản lý 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.
- 9.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

## **ĐIỀU 10. KHU VỰC ĐỂ XE VÀ PHÍ GỬI XE**

- 10.1 Đối với chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở hữu nhà chung cư, Người Sử dụng Nhà Chung cư thuộc Phần Sở hữu Chung thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở hữu nhà chung cư.
- 10.2 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các Chủ Sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê mua Căn hộ, Khu Thương mại hoặc diện tích khác trong Nhà Chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của Chủ Đầu tư. 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.
- 10.3 Đối với khu vực để xe các loại, các quy định dưới đây phải được tuân thủ và thực hiện nghiêm túc:
  - a) Chỉ có những xe có thẻ riêng do Đơn vị quản lý, vận hành cấp mới được phép ra vào khu vực để xe dành cho Căn hộ, Khu Thương mại;
  - b) Khi ra vào khu vực để xe, các xe đều phải giảm tốc độ và tuân thủ nghiêm túc các bản hướng dẫn;
  - c) Các xe phải đậu đúng nơi quy định đã được quy định. Nghiêm cấm để bất kỳ đồ vật nào khác tại nơi để xe, việc đậu xe bừa bãi hay đậu xe tại hay xung quanh bất kỳ khu vực nào của các công trình tiện ích chung không được quy định làm nơi để xe; và
  - d) Nghiêm cấm tài xế ở lại khu vực để xe ngoài thời gian lấy xe để di chuyển.
- 10.4 Chủ Sở hữu nhà chung cư và Người Sử dụng Nhà Chung cư phải đóng phí gửi xe thuộc Phần Sở hữu Chung cho Đơn vị quản lý, vận hành trong vòng 3 (ba) ngày làm việc đầu tiên của mỗi tháng hoặc trong thời hạn khác theo quy định của Ban Quản trị/Đơn vị quản lý, vận hành theo từng thời điểm.
- 10.5 Xe của khách của Chủ Sở hữu nhà chung cư và Người Sử dụng Nhà Chung cư sẽ được để ở khu vực riêng phù hợp với thiết kế của Dự án theo quy định của Chủ đầu tư/Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành quy định.
- 10.6 Phí gửi xe dành cho Chủ Sở hữu nhà chung cư và Người Sử dụng Nhà Chung cư và khách ra vào Nhà chung cư được quy định bởi Chủ Đầu tư/Ban Quản trị/Đơn vị quản lý vận hành.

## **ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

- 11.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

- 11.2 Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm thực hiện bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 11.3 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.
- 11.4 Thanh toán 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.
- 11.5 Thông báo các quy định nêu tại bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này cho người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng hoặc các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng.
- 11.6 Khôi phục lại nguyên trạng, bồi thường thiệt hại đối với phần sở hữu chung hoặc phần sở hữu riêng của Bên thứ ba bị hư hỏng do Chủ sở hữu Nhà chung cư gây ra.
- 11.7 Thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc bên mua lại Căn hộ hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng về các quy định của bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này. Chủ sở hữu Nhà chung cư hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với Căn hộ hoặc các diện tích khác trong khu nhà chung cư phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư này hoặc theo quy định pháp luật vào từng thời điểm.

## **ĐIỀU 12. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY (PCCC)**

- 12.1 Chủ sở hữu Nhà chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh pháp luật PCCC, các phương án PCCC cơ sở được cấp có thẩm quyền ban hành và quy định riêng của Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.
- Đồng thời, cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC định kỳ của Nhà chung cư.
- 12.2 Chủ sở hữu Nhà chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
- a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản trị Nhà chung cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ sở hữu Nhà chung cư cho các bên thứ ba thuê Căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng phải có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở bên thuê nghiêm chỉnh chấp hành bản Nội quy này.
  - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở khu vực thuộc Phần sở hữu riêng của Chủ sở hữu Nhà chung cư.
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
  - d) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi v.v.) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản trị Nhà chung cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
  - e) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn hộ/phần diện tích thuộc sở hữu riêng nội quy phòng cháy chữa cháy, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

- f) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 (bốn) chỗ ngồi trở lên của Chủ sở hữu Nhà chung cư phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- g) Chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc cho phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

#### 12.3 Các hành vi bị nghiêm cấm:

- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
- b) Báo cháy giả;
- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định;
- d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
- f) Đốt vàng mã trong Nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
- g) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
- h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bột lửa gas, bao diêm v.v.;
- i) Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas v.v.;
- j) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của tòa nhà.

12.4 Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ sở hữu Nhà chung cư không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu có tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

### **ĐIỀU 13. BẢO HIỂM**

#### 13.1 Mua bảo hiểm:

Ban Quản trị, tùy trường hợp cụ thể, sẽ thay mặt các Chủ Sở hữu nhà chung cư, những Người Sử dụng Nhà Chung cư mua và duy trì các bảo hiểm sau:

- a) Bảo hiểm trách nhiệm bên thứ ba, đối với thương tật cá nhân và thiệt mạng, thiệt hại đối với tài sản của bên thứ ba thuộc trách nhiệm của Chủ Sở hữu nhà chung cư đối với Phần Sở hữu Chung theo thông lệ.
- b) Ban Quản trị có nghĩa vụ và trách nhiệm mua bảo hiểm đối với mất mát hoặc thiệt hại theo hợp đồng bảo hiểm mọi rủi ro và phạm vi bảo hiểm theo quy định của pháp luật hoặc theo nhu cầu, phù hợp với tất cả Phần Sở hữu Chung trong Nhà Chung cư như đã được Chủ Đầu tư và/hoặc Ban Quản trị phê chuẩn.
- c) Các loại bảo hiểm bắt buộc đối với Nhà chung cư theo quy định của pháp luật, phù hợp với thỏa thuận của các bên theo từng thời điểm.
- d) Các bảo hiểm khác mà Ban Quản trị hoặc Hội nghị Nhà Chung cư phê chuẩn khi được coi là cần thiết cho lợi ích của Nhà Chung cư.

13.2 Chủ Sở hữu nhà chung cư tự mua bảo hiểm cho tài sản bên trong Căn hộ, Khu Thương mại, Văn phòng, Dịch vụ của mình.

- 13.3 Phí bảo hiểm mà Ban Quản trị đã mua sẽ được xem là chi phí quản lý chung. Các Chủ Sở hữu nhà chung cư và Người Sử dụng Nhà Chung cư phải đóng góp tiền phí bảo hiểm này theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu của từng Chủ sở hữu trong Phân Sở hữu Chung.

#### **ĐIỀU 14. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

- 14.1 Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng Nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư hoặc người khác thuộc phạm vi điều chỉnh của Bản Nội quy này, nếu có hành vi vi phạm các quy định tại Nội quy hoặc 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.
- 14.2 Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư, Chủ sở hữu Nhà chung cư, người sử dụng Nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư hoặc bên thứ ba khác có liên quan phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
- 14.3 Trường hợp Chủ sở hữu Nhà chung cư hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ và/hoặc phần diện tích thuộc sở hữu riêng và/hoặc Nhà chung cư, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.
- 14.4 Các trường hợp khác được xử lý theo quy định của Nội quy này, văn bản thỏa thuận của các bên, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) và quy định của pháp luật hiện hành.

#### **ĐIỀU 15. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA ĐỔI, BỔ SUNG BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ VÀ MỘT SỐ QUY ĐỊNH KHÁC**

- 15.1 Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư chỉ được sửa đổi, bổ sung sau khi được Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
- 15.2 Trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được sửa đổi, bổ sung, Ban Quản trị Nhà chung cư có trách nhiệm hoàn chỉnh bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư và công bố công khai trên bản tin của Nhà chung cư để các Chủ sở hữu Nhà chung cư biết và thực hiện.
- 15.3 Trong quá trình thực hiện, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản cho Đơn vị quản lý, vận hành Nhà chung cư và/hoặc Ban Quản trị Nhà chung cư để đưa ra Hội nghị Nhà chung cư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.

#### **ĐIỀU 16. HIỆU LỰC THI HÀNH**

- 16.1 Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn hộ. Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị Nhà chung cư thông qua.
- 16.2 Các bên liên quan đồng ý và cam kết tuân thủ những quy định trong bản Nội quy này cho đến khi Bản Nội quy chính thức được Hội nghị Nhà chung cư lần thứ nhất thông qua.
- 16.3 Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư áp dụng cho mọi Chủ sở hữu Nhà chung cư. Chủ sở hữu Nhà chung cư phải đảm bảo:



Người được chuyển nhượng, được ủy quyền thực hiện Hợp đồng mua bán Căn hộ, Người sử dụng Nhà chung cư, khách và các cá nhân khác có liên quan phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và ký cam kết thực hiện bản Nội quy này.

## **PHỤ LỤC 5<sup>74</sup>**

Phụ lục này bao gồm các Phụ Đính sau:

1. Phụ đính 5.1: Mẫu Thông báo bàn giao
2. Phụ đính 5.2: Mẫu Biên bản bàn giao

---

<sup>74</sup> Mẫu tại Hợp đồng này bao gồm những nội dung cơ bản, trong trường hợp tại thời điểm bàn giao trên thực tế, Bên Bán có quyền thay đổi mẫu thông báo và biên bản bàn giao phù hợp với nhu cầu của các bên và quy định của pháp luật theo từng thời điểm.

**PHỤ ĐÍNH 5.1**  
**MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO**

*Bình Dương, ngày ... tháng ... năm 202...*

**THÔNG BÁO**  
(*V/v Nhận bàn giao căn hộ số [...]*)

**Kính gửi** : Ông/Bà [...]  
**Địa chỉ** : [...]  
**Điện thoại** : [...]  
**Email** : [...]

Lời đầu tiên, Công ty cổ phần C-Holdings (“**C-Holdings**”) xin gửi đến Quý Khách lời chúc sức khỏe, thành đạt và cảm ơn chân thành vì sự quan tâm, ủng hộ đến Dự án do Công ty chúng tôi triển khai trong thời gian qua.

Căn cứ Hợp đồng số [...] giữa Ông/Bà [...] và Công ty cổ phần C-Holdings, ký ngày [...] (sau đây gọi là “**Hợp đồng Mua bán**”) và các văn bản, thỏa thuận, xác nhận có liên quan (nếu có) để mua căn hộ có mã số [...] thuộc Dự án [...], Công ty cổ phần C-Holdings trân trọng kính mời Quý Khách thực hiện các thủ tục nhận bàn giao căn hộ, cụ thể như sau:

**1. Thời gian, địa điểm nhận bàn giao:**

- Thời gian: trong vòng [...] (...) ngày kể từ ngày gửi Thông báo này.
- Địa điểm: Căn hộ số [...] tầng [...] tháp [...] Khu [...], Dự án [...].

**2. Điều kiện nhận bàn giao nhà:**

Quý Khách vui lòng hoàn tất nghĩa vụ thanh toán trước ngày bàn giao theo Mục 1 và các nghĩa vụ khác (nếu có) quy định tại Hợp đồng Mua bán, theo đó:

**❖ Số tiền phải thanh toán:**

- Số tiền cần thanh toán đủ 95% Giá Bán Căn Hộ và Thuế GTGT tương ứng : [...] đồng
- Kinh phí bảo trì : [...] đồng
- Khoản tiền khác<sup>75</sup> (nếu có) : [...] đồng
- Khoản được khấu trừ (nếu có) : [...] đồng
- Tổng số tiền phải thanh toán trước khi nhận bàn giao** : [...] đồng

(*Bằng chữ: .....).*

**❖ Thời hạn thanh toán:** Trong vòng [...] ngày, kể từ ngày nhận được Thông báo này, nhưng không chậm hơn ngày nhận bàn giao trên thực tế theo quy định tại Mục 1.

Trường hợp Quý Khách thanh toán trễ hạn theo tiến độ quy định tại Hợp đồng Mua bán, C-Holdings có quyền từ chối bàn giao căn hộ cho đến khi hoàn tất các nghĩa

---

<sup>75</sup> Bao gồm nhưng không giới hạn các khoản phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại, tiền lãi phạt quá hạn thanh toán và tất cả các khoản tiền và phí khác (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng mua bán.

vụ thanh toán và Quý Khách phải chịu trách nhiệm tương ứng theo quy định tại Hợp đồng mua bán <sup>76</sup>.

❖ **Hình thức thanh toán:**

Quý khách có thể thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản theo thông tin sau:

- Tên tài khoản : [...]
- Số tài khoản : [...]
- Tại Ngân hàng : [...]
- Nội dung : <<Tên Khách hàng>>\_ <<Mã căn hộ>>\_<<Số hợp đồng>>\_<<Đợt thanh toán>>

**3. Quy trình nhận bàn giao căn hộ:**

a) **Đăng ký nhận bàn giao:** Sau khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác (nếu có) được nêu tại Mục 2, Quý Khách vui lòng thông báo thời gian dự kiến đến nhận bàn giao trước ít nhất 02 (hai) ngày làm việc để công tác chuẩn bị, tiếp đón được chu đáo theo thông tin như sau:

- Điện thoại : [...]
- Email : [...]

b) **Thời gian, địa điểm cụ thể:**

- Thời gian: Buổi sáng : [...] Buổi chiều : [...]
- Địa điểm: [...]

c) **Lưu ý:**

Khi đến nhận bàn giao, Quý Khách vui lòng mang theo các hồ sơ, giấy tờ sau:

- 01 Bản chính Hợp đồng;
- 01 Thông báo nhận bàn giao căn hộ;
- 02 Bản sao CMND/CCCD/hộ chiếu (kèm theo bản chính để đối chiếu);
- 03 bản sao y/công chứng Giấy ủy quyền hoặc Hợp đồng ủy quyền có công chứng của cơ quan có thẩm quyền (áp dụng đối với trường hợp Quý Khách ủy quyền cho người khác đến nhận bàn giao);
- Trường hợp là đồng sở hữu, người đồng sở hữu phải cùng có mặt và mang theo các giấy tờ theo quy định nói trên.

Nếu quá thời hạn bàn giao nêu trên và không có bất kỳ thỏa thuận chính thức nào khác giữa Quý Khách và C-Holdings trong thời gian đó, thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo này, Quý Khách được xem như đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế, C-Holdings được xem đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp đồng Mua bán.

Trân trọng cảm ơn.

**CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS**

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Lưu: [...]

---

<sup>76</sup> Theo các Điều [...] Hợp đồng Mua bán.

**PHỤ ĐÍNH 5.2**  
**MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO**

**BIÊN BẢN BÀN GIAO**  
**Số: [...]**

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số ... ký ngày ... (“Hợp đồng”) và các Phụ lục;
- Căn cứ ...,

Hôm nay, ngày ..., tại Dự án [...], chúng tôi gồm:

**II. BÊN BÁN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN C-HOLDINGS**

Mã số thuế : 3702704796  
Địa chỉ : Số 9 Đường D5 – Khu dân cư Chánh Nghĩa, khu phố 12, phường  
Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương  
Điện thoại : 0274 3803 999  
Đại diện bởi : Ông/Bà .....  
Chức vụ : .....  
(Theo Giấy Ủy quyền số .....)

**III. BÊN MUA**

❖ **Bên Mua là cá nhân:**

Ông/Bà	: [...]	Năm sinh:	[...]
Số	: [...]	Ngày cấp:	[...]
CMND/CCCD <sup>77</sup>		Nơi cấp:	[...]
Địa chỉ thường trú	: [...]		
Địa chỉ liên lạc	: [...]		
Điện thoại	: [...]	Email:	[...]

❖ **Bên Mua là tổ chức:**

**“TÊN TỔ CHỨC”**

Mã số thuế	: [...]		
Địa chỉ trụ sở	: [...]		
Điện thoại	: [...]		
Người đại diện	: [...]	Chức vụ:	[...]
Số tài khoản	: [...]		

Sau khi kiểm tra căn hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Mua đã kiểm tra căn hộ và xác nhận rằng căn hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp đồng, theo đó:

---

<sup>77</sup> Chứng minh nhân dân hoặc Căn cước công dân hoặc các loại giấy tờ tùy thân khác phù hợp quy định của pháp luật.

Thông tin căn hộ					
Căn hộ số	: [...]	Tầng	: [...]	Block	: [...]
Địa chỉ	: [...]				
Diện tích sàn xây dựng thực tế	: [...]	Diện tích sử dụng căn hộ thực tế	: [...]		
Diện tích chênh lệch giữa diện tích sử dụng căn hộ tại Hợp đồng và diện tích sử dụng căn hộ thực tế					: [...]

2. Bên Bán, theo yêu cầu của Bên Mua, đồng ý chỉnh sửa, hoàn thiện một số hạng mục công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản này.
  - a) [...]
  - b) [...]
3. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội quy nhà chung cư trong suốt quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ.
4. Căn hộ số [...] đã được Bên Bán bàn giao toàn bộ cùng với trang thiết bị đi kèm và tài liệu liên quan đến việc sử dụng căn hộ (theo danh mục bàn giao đính kèm) cho Bên Mua theo đúng quy định của Hợp Đồng Mua Bán mà không có bất kỳ khiếm khuyết hoặc hư hỏng nào.
5. Căn hộ được chính thức chuyển giao cho Bên Mua tại thời điểm Bên Mua ký biên bản này.
6. Biên bản này có hiệu lực từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp đồng số [...] được lập thành 4 (bốn) bản gốc, Bên Bán giữ 3 (ba) bản, Bên Mua giữ 01 (một) bản để thực hiện.

**BÊN BÀN GIAO****BÊN NHẬN BÀN GIAO**

**PHỤ LỤC 6**  
**BẢN CAM KẾT VỀ VIỆC TUÂN THỦ HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ,**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Ông/Bà : ..... Năm sinh: .....  
Số CCCD : ..... Ngày cấp: ..... Nơi cấp: .....  
Địa chỉ thường trú : .....  
Địa chỉ liên lạc : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....

Tôi đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ số [...] ngày ... tháng... năm ... ..  
để mua Căn hộ [...] số [...] thuộc Dự án [...].

Tôi đã đọc, hiểu, đồng ý và cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định tại Hợp đồng  
mua bán Căn hộ, Phụ lục đính kèm Hợp đồng mua bán Căn hộ, Nội quy quản lý, sử  
dụng Nhà chung cư và các tài liệu đính kèm khác.

*Bình Dương, ngày ... tháng ... năm 20.....*

**BẾN MUA**

*(Ký và ghi rõ họ tên)*