

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



....., ngày ... tháng ... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: .....

- Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Đất đai ngày 29/11/2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Thương mại ngày 14/06/2002 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17/11/2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ – CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 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 quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ các văn bản liên quan<sup>1</sup>;
- Căn cứ vào sự thỏa thuận của Các Bên,

Các Bên dưới đây gồm:

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

**- CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG**

- Giấy CNĐKDN số : 3602368420 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 19/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 28/05/2019;
- Đại diện<sup>2</sup> : Ông ..... Chức vụ:.....
- Địa chỉ : 104/4 ấp Hòa Bình, Xã Giang Điền, Huyện Trảng Bom, Tỉnh Đồng Nai

<sup>1</sup> Bao gồm: Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

<sup>2</sup> Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại .....

*[Signature]*

*[Signature]*

- Điện thoại : (0251) 8966666 Fax: (0251) 8966668
- Email : welcome@ldginvestment.vn
- Số tài khoản : .....
- Chủ tài khoản : ..... Tại Ngân hàng .....

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

- Ông/Bà<sup>3</sup> : .....
- Sinh ngày : .../.../.....
- CCCD/ Hộ chiếu số : ..... Cấp ngày: ...../...../..... Tại:
- Nơi đăng ký cư trú : .....
- Địa chỉ liên hệ : .....
- Số điện thoại : .....
- Email : .....
- Mã số thuế (nếu có) : .....

Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các Bên/Hai Bên**”.

*Hai Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:*

### Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn Hộ**” là 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 Đầu tư LDG đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong Diện Tích Sàn xây Dựng căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư LDG làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ..... thuộc dự án ....., phường ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....
3. “**Hợp Đồng**” là Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính

<sup>3</sup> Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong Hợp Đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này. Nếu bên mua là tổ chức thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin mã số doanh nghiệp/mã số thuế, địa chỉ trụ sở, người đại diện, email, ...






kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn, không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....*); Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp



nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.
14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
18. **“Phí Quản Lý Vận Hành”** được quy định chi tiết tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
19. **“Thời Gian Gia Hạn”** là tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.
20. **“Ngày Làm Việc”** là ngày dương lịch, trừ ngày thứ bảy, chủ nhật và ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán**

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

### **1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:**

- a) Căn Hộ số: ..... tại tầng (tầng có Căn Hộ): ....., thuộc Nhà Chung Cư ..... đường/phố (nếu có), thuộc phường ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: ..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;





Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán 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 trong phạm vi 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 vượt 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 biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

- c) Diện tích sàn xây dựng là: ..... m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;
  - d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
  - e) Năm hoàn thành xây dựng: .....
  - f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sân thương mại, dịch vụ, .....): .....<sup>4</sup>.
  - g) Danh mục vật liệu của Căn Hộ: Theo Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.
  - h) Diện tích sân vườn, các tiện ích hoặc công trình khác (nếu có) là: .....m<sup>2</sup>. Bên Mua được toàn quyền sử dụng riêng đối với phần diện tích nêu tại điểm này.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: .....
  - b) Tờ bản đồ số: ..... do cơ quan ...../..... lập;
  - c) Diện tích đất sử dụng chung: ..... m<sup>2</sup>.
  - d) Địa chỉ: .....
3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ..... ngày .../.../....., số vào Sổ cấp giấy chứng nhận: .....

<sup>4</sup> Trường hợp Các Bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư gắn với việc bán Căn Hộ tại Hợp Đồng này thì Các Bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán, việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ..... tại phụ lục của Hợp Đồng.



- b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số ... do cơ quan .... cấp ngày ..../..../....
  - c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số ... do cơ quan ... cấp ngày ..../..../....
  - d) Các thông tin, giấy tờ khác:
    - (i) Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số ... ngày ..../.../.... của ngân hàng .....
    - (ii) Văn bản số..... ngày..... của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố ..... về việc.....
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: Đang triển khai theo tiến độ dự án được phê duyệt.
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): .....

### **Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

#### **1. Giá Bán Căn Hộ:**

- a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

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, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ: .....)
- Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng (Bằng chữ: .....), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình cáp 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;
- (iii) Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này Hợp Đồng này;
- (iv) Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, phí ngân hàng, phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ, thuế giá trị gia tăng phát sinh (nếu có) do thay đổi quy



định của pháp luật về chính sách thuế sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng, Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương và các chi phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn Hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

- a) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe, ..... cho nhà cung cấp dịch vụ.

## 2. Phương thức thanh toán:

- a) Thanh toán Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây:

- Tên tài khoản : .....
- Chủ tài khoản : .....
- Số tài khoản : .....
- Tại Ngân hàng : .....

hoặc tài khoản Tổ chức tín dụng khác sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm. Bên Mua phải thanh toán chi phí chuyển khoản cho Ngân hàng theo quy định.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

- b) Thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản sau:

- Tên tài khoản : .....
- Chủ tài khoản : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ LDG
- Số tài khoản : .....
- Tại Ngân hàng : .....
- Kỳ hạn tiền gửi : .....

## 3. Thời hạn thanh toán:



- a) Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung cho Bên Bán theo các đợt và số tiền theo quy định cụ thể như sau:<sup>5</sup>

Đợt	Tiến độ thanh toán	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (đồng)
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp Đồng	.....	.....
Đợt 2	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
(đợt bàn giao Căn Hộ)	Trong vòng .... (....) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn Hộ	.....	.....
(đợt cuối)	Trong vòng .... (....) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận.	5%	.....
<b>Tổng</b>		<b>100%</b>	<b>.....</b>

- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung tương đương số tiền ..... (..... đồng) vào số tài khoản quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này trong vòng ..... (....) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ.

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

- c) 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, việc thanh toán/cán trừ giá trị phần chênh lệch (nếu có) sẽ được thực hiện vào đợt thanh toán cuối cùng (5% Giá Bán Căn Hộ) để Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận hoặc theo thỏa thuận của Các Bên.

<sup>5</sup> Tiến độ thanh toán phù hợp với tiến độ xây dựng quy định tại Điều 4.2 Hợp Đồng và đảm bảo Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư chỉ được ký kết sau khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà.

Tiến độ thanh toán cụ thể sẽ được điền đầy đủ vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau:

- + Lần đầu : không quá 30% giá trị Hợp Đồng;
- + Các lần tiếp theo: phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số tiền không quá 70% (50% đối với doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài) Giá trị Hợp Đồng;
- + Lần ..... : 95% giá trị Hợp Đồng trước khi nhận bàn giao Căn Hộ và làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận (trừ trường hợp Bên Mua tự xin cấp Giấy Chứng Nhận).
- + Lần ..... : 5% trước khi bàn giao Giấy chứng nhận.

*sol*



#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - a) Giai đoạn 1: .....
  - b) Giai đoạn 2: .....
  - c) Giai đoạn 3: .....
  - d) .....
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế đã được phê duyệt.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

1. Quyền của Bên Bán:
  - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
  - c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
  - e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang



thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật; Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thể chấp quyền mua Căn Hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- j) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp, ...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán làm





thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) 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;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- m) Quản lý Căn Hộ trong thời gian Bên Mua chưa đến nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ. Sau thời hạn nói trên, việc bàn giao được thực hiện theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này;
- n) Các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp Đồng.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **1. Quyền của Bên Mua:**

- b) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận như mô tả tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy (có thu phí) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư. Được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư đã được phê duyệt. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ và phí thuê/tiền mua chỗ để xe ô tô cho Chủ Đầu tư theo quy định (nếu có). Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung cư phải đảm bảo theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- d) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ



trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);

- e) 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;
- f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- g) 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;
- h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 05% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- i) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- l) Bên Mua được thực hiện các quyền nêu trên khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo 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;





- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- m) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này và được sở hữu Căn Hộ;
- n) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- o) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- p) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- q) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

#### **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan**

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.



2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ**

##### **1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:**

###### **a) Điều kiện đối với Bên Bán:**

- (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt; đảm bảo sự phù hợp với thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật và bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- (ii) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải đúng theo thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh sách vật liệu Căn Hộ mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận theo điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng;
- (iii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

###### **b) Điều kiện đối với Bên Mua: Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản dưới đây:**

- (i) Thanh toán cho đến đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng; và
- (ii) Thanh toán 100% (Một trăm phần trăm) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung; và
- (iii) Tất cả các khoản tiền và phí đến hạn, lãi phạt các lần chậm thanh toán mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có).

##### **2. Thời hạn bàn giao Căn Hộ:**

- a) Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày ... tháng .... năm ..... (“Ngày Dự Kiến Bàn Giao”).
- b) Thời gian bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc chậm hơn so với so với Ngày Dự Kiến Bàn Giao nhưng không được chậm quá ... (...) ngày kể từ ngày cuối cùng của Ngày Dự Kiến Bàn Giao, không bao gồm thời gian tạm ngừng do Sự kiện bất khả kháng (“Ngày Bàn Giao Cam Kết”), trừ trường hợp có thỏa thuận khác.
- c) Việc chậm bàn giao Căn Hộ phải được Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao. Để tránh hiểu nhầm, thời gian bàn giao Căn Hộ quy định tại điểm b Khoản 8.2 Điều này không phải là trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán không bị áp dụng xử lý vi phạm, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này;
- d) Trước ngày bàn giao Căn Hộ tối thiểu .... (.....) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.





3. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm h khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và sẽ được xử lý hậu quả theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này.

4. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
5. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không làm thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết nứt gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, ...) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định.
6. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng và danh mục vật liệu Căn Hộ quy định tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối sửa chữa, khắc phục.

## **Điều 9. Bảo Hành Nhà Ở**

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





3. Nội dung Bảo Hành Nhà Ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian Bảo Hành Nhà Ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày ký biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
  - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

#### **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

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





2. Trong trường hợp Bên Bán chưa nộp hồ sơ đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ và Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể các điều kiện sau đây:
  - a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - b) Bên Bán chưa thực hiện thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua;
  - c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - e) Không có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ bên thứ ba mà Bên Bán xét thấy có liên quan;
  - f) Việc chuyển nhượng Căn Hộ không bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.
6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.
7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp Đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

**Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ



lục 01 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) các căn hộ khác mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán; (ii) toàn bộ phần diện tích để xe ô tô và nơi để xe còn lại sau khi đã trừ phần diện tích để xe và các phần diện tích thuộc sở hữu chung khác theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt, (iii) phần diện tích được sử dụng vào mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ theo thiết kế được phê duyệt, và (iv) hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng (do Bên Bán tự đầu tư) gắn liền với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như nêu trên. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền kinh doanh theo quy định của pháp luật và theo thiết kế đã được phê duyệt.

Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư thì người mua Căn Hộ 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 và chủ đầu tư không được tính vào Giá Bán chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô trong 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.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư được quy định cụ thể tại Phụ lục 02 kèm theo Hợp Đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác, ...): theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm nhưng không bao gồm các phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Phụ lục 03 của Hợp Đồng này.

Danh mục 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 được quy định cụ thể tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp Đồng này.

- b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
6. Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 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.

## **Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng**

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:
  - a) Nếu quá ... (...) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là .....%/ngày (.....) trên số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày Bên Mua thực trả cho Bên Bán.
  - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá ... (...) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này. Điều khoản này cũng được áp dụng đối với trường hợp Bên Mua chết trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:
  - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm chậm thanh toán nhưng quá Ngày Bàn Giao Cam Kết theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là .....%/ngày (.....) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại của Bên Mua, nếu có) và được tính từ Ngày Bàn Giao Cam Kết đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
  - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá ... (...) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Cam Kết theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 Điều 8 của 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 điểm c Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.
3. Bên Mua vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ:
  - a) Trường hợp Bên Mua không tiếp nhận hoặc từ chối không nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3 Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền là ... đồng (... đồng) cho mỗi ngày Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn Hộ, nhưng không quá ... (...) ngày được tính từ ngày quá hạn bàn giao được ấn định trong thông báo của Bên Bán cho đến ngày thực tế Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.
  - b) Trường hợp quá thời hạn nêu trên, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và





xử lý hậu quả theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 15 của Hợp Đồng này.

4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh nếu có (Tiền phạt trễ hạn thanh toán, Lệ phí trước bạ hoặc các khoản tiền khác mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua) mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất .....%/ngày (.....) trên số tiền phải thanh toán tương ứng với thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận.
5. Các thỏa thuận khác:
  - a) Hai Bên thống nhất việc tính lãi phạt do chậm bàn giao Căn Hộ (nếu có) sẽ được Hai Bên xác định và được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ và Biên bản xác định số tiền lãi phạt này. Trường hợp nếu quá thời hạn này mà Bên Bán vẫn chưa thanh toán cho Bên Mua số tiền lãi do chậm bàn giao mà Hai Bên đã xác định thì Bên Bán phải chịu thêm một khoản tiền lãi tương ứng mức lãi suất quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng tính trên số tiền chậm thanh toán và được tính từ ngày hết hạn thanh toán theo quy định tại khoản này cho đến ngày thực trả đầy đủ.
  - b) Hai Bên sẽ được miễn trừ mọi trách nhiệm khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
  - c) Bên Bán sẽ gửi thư thông báo việc chậm bàn giao Căn Hộ và thông báo thời điểm bàn giao Căn Hộ mới cho Bên Mua trước ... (...) ngày kể từ ngày hết hạn phải bàn giao theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng. Trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua mà Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng tới Bên Bán thì được hiểu rằng Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và Bên Bán phải chịu thanh toán tiền lãi cho Bên Mua theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
  - d) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ tương ứng với thời gian chậm thanh toán của Bên Mua. Đồng thời, Bên Bán không bị xem là vi phạm thời hạn bàn giao, Bên Mua không được quyền tính lãi phạt Bên Bán đối với thời gian gia hạn này và Bên Bán không tính lãi phạt chậm thanh toán đối với Bên Mua.

### **Điều 13. Cam kết của Các Bên**

1. Bên Bán cam kết:
  - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật





liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- e) Có đầy đủ năng lực theo quy định pháp luật và thuộc đối tượng được phép sở hữu nhà ở, đối tượng được phép cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ theo quy định pháp luật; không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào có thể làm cản trở thực hiện hay dẫn đến vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này.

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

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

**Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng**

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
  - a) Do chiến tranh, hoặc do thiên tai, dịch bệnh hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Do bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong các Cơ quan có thẩm quyền (mà một hoặc Hai Bên không có lỗi); hoặc



- e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
  3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
  4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - c) Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ... (...) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
  - a) Đối với trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này:

Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất ... (...) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:

    - (i) Các khoản tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (nếu có); và
    - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là ...% Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung).

Toàn bộ số tiền nêu trên sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong thời hạn ... (...) ngày





kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc ... (...) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

b) Đối với trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm c Khoản 1 Điều này:

Bên Mua phải gửi thông báo cho Bên Bán trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt. Trong thời hạn ... (...) ngày kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản thanh lý Hợp Đồng và Bên Mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua:

(i) Số tiền Bên Bán đã nhận của Bên Mua (không tính lãi suất và không gồm các khoản lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán nếu có); và

(ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là ...% Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung).

c) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a và điểm d khoản 1 Điều này: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên còn lại trước ít nhất ... (...) ngày kể từ ngày chấm dứt. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp Đồng.

#### **Điều 16. Thông báo**

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

**- Đối với Bên Bán:**

Địa chỉ : .....

Điện thoại : .....

Fax : .....

Thư điện tử (Email): .....

**- Đối với Bên Mua:**

Địa chỉ : .....

Fax : .....

Điện thoại : .....

Thư điện tử (email): .....

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua Fax, SMS, Email, thư, giao trực tiếp. Các Bên thống nhất rằng các thông báo từ Bên Bán bằng thư điện tử (email) được gửi từ địa chỉ email của Bên Bán được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.

3. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Cụ thể thông tin người nhận thông báo của Bên Mua là: ....

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được



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

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua thư điện tử (email) và có xác nhận gửi thành công.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo* 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.
6. Các Bên cùng thống nhất việc Bên Bán gửi thông báo qua tin nhắn SMS/ thư điện tử Email là một trong các hình thức thông báo giữa Các Bên trong quá trình thực hiện Hợp Đồng mua bán Căn Hộ. Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ thông báo trong trường hợp thông báo bằng tin nhắn SMS/thư điện tử email của Bên Bán đã được gửi đi thành công cho Bên Mua theo số điện thoại di động và địa chỉ Email được nêu tại Hợp Đồng mua bán Căn Hộ hoặc biên bản thỏa thuận giữa Hai Bên (nếu có).

Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khi Bên Mua không nhận được thông báo bằng tin nhắn SMS/ thư điện tử Email từ Bên Bán trong trường hợp xảy ra sự cố do nguyên nhân kỹ thuật thuộc trang bị của Bên Mua hoặc Bên Mua có thay đổi số điện thoại di động và địa chỉ email mà không thông báo thay đổi bằng văn bản có xác nhận của Bên Bán.

7. Các Bên cam kết và đồng ý rằng, chỉ những phản ánh, thắc mắc được thực hiện theo đúng hình thức nêu tại Điều này mới có giá trị pháp lý để Bên còn lại giải quyết, thực hiện. Không chấp nhận hình thức thông báo, phản ánh hay đăng tải bất kỳ thông tin, hình ảnh, âm thanh, phát ngôn nào trên các phương tiện truyền thông, các trang website điện tử, mạng xã hội Facebook, thông qua phát tờ rơi, băng rôn, đăng biểu ngữ ... hoặc các hình thức khác không phù hợp theo quy định tại Điều này. Trường hợp Bên nào vi phạm thì phải xin lỗi, đính chính thông tin kịp thời trên các phương tiện truyền thông mà mình đã đăng tải, đồng thời chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế cho Bên còn lại.

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. 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 Nội quy Chung Cư. Nội quy Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị Nhà Chung Cư.
2. 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.

3. 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, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Các Bên kể nhiệm và Các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng. 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.
4. Giá Bán Căn Hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (trong đó bao gồm Giá trị Căn Hộ và giá trị quyền sử dụng đất quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 3) là giá tạm tính. Trường hợp khi quyết toán công trình theo quy định pháp luật, giá trị quyền sử dụng đất có thay đổi so với giá tạm tính ban đầu. Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán có thể được điều chỉnh giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định pháp luật. Việc điều chỉnh giá trị này không thay đổi giá trị Hợp Đồng hay bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác của Bên Mua theo Hợp Đồng. Sau khi điều chỉnh, Bên Bán có nghĩa vụ thông báo cho Bên Mua theo quy định về thông báo tại Điều 16 của Hợp Đồng này.
5. Trong Hợp Đồng, những dẫn chiếu đến quy định của pháp luật, nếu các quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì những dẫn chiếu tại Hợp Đồng này được xem là dẫn chiếu đến các quy định pháp luật mới. Trong trường hợp, nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng thì Hợp Đồng sẽ được xem xét tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
6. Trong thời hạn của Hợp Đồng này và trong vòng .... (...) tháng kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt hoặc Ngày Bàn Giao, các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào liên quan đến Hợp Đồng này và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào nếu không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp theo yêu cầu của pháp luật Việt Nam.
7. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu trong quá trình làm Hợp Đồng mà một trong hai Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và các văn bản thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
8. Các Bên thống nhất rằng, sổ nhà chính thức cấp cho Căn hộ được ghi trên Quyết định cấp sổ nhà và Giấy chứng nhận của Căn hộ sẽ do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Trường hợp nếu sổ nhà chính thức cấp cho Căn hộ không đồng nhất với mã Căn hộ và số tầng có Căn hộ thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và không phải chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường nào liên quan.
9. Trong trường hợp pháp luật có quy định thay đổi về phương thức xác định diện tích Căn hộ, thì diện tích Căn hộ để cấp Giấy Chứng Nhận được xác định tại thời điểm làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận có thể được thay đổi theo quy định pháp luật. Việc thay đổi diện tích Căn hộ do thay đổi phương thức xác định diện tích Căn hộ trong trường hợp này sẽ không làm thay đổi bất cứ





nội dung nào khác của Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ và các thỏa thuận liên quan, bao gồm về Giá Bán Căn Hộ.

10. Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp Đồng này, các Bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp Hai Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này, Hai Bên nhất trí cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu 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, một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 19 điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

Các Bên đã đọc, hiểu rõ nội dung và cùng ký tên dưới đây<sup>6</sup>.

#### **BÊN MUA**

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng  
dấu của tổ chức)

#### **BÊN BÁN**

(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của  
doanh nghiệp)

<sup>6</sup> Tất cả các thông tin để trống trong bộ Hợp Đồng được điều chỉnh cụ thể theo thỏa thuận của hai bên khi ký kết Hợp Đồng và phù hợp với quy định của pháp luật.





## **BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ<sup>7</sup>**

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

---

<sup>7</sup> Bao gồm 03 bản vẽ:

- 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán,
- 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, và
- 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán.

Trang 27



**PHỤ LỤC 01**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU CĂN HỘ**  
*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số .....)*

Stt	Mô tả	Loại Vật Liệu	Ghi chú
<b>I</b>	<b>Sàn nhà</b>		
1	Phòng khách, khu vực bếp và ăn, lối đi		
2	Phòng ngủ chính và phòng ngủ phụ (phòng ngủ có xây tường ngăn cố định)		
3	Phòng vệ sinh chính và phòng vệ sinh phụ		
4	Lô gia/ban công		
5	Sân phơi (khu vực: phơi đồ, để máy giặt và để cục nóng máy điều hòa)		
<b>II</b>	<b>Tường</b>		
1	Phòng khách, phòng ngủ, khu vực ăn, lối đi		
2	Bếp (giữa tủ bếp dưới và tủ bếp trên, theo chiều dài tủ bếp)		
3	Phòng ngủ chính và phòng ngủ phụ (phòng ngủ có xây tường ngăn cố định)		
4	Phòng vệ sinh chính và phòng vệ sinh phụ		
5	Lô gia/ban công		
6	Sân phơi (khu vực: phơi đồ, để máy giặt và để cục nóng máy điều hòa)		
<b>III</b>	<b>Cửa đi và cửa sổ</b>		
1	Cửa chính vào Căn Hộ		
2	Cửa ngăn phòng (cửa đi phòng ngủ)		
3	Cửa đi phòng vệ sinh chính và vệ sinh phụ		
4	Lô gia/ban công, sân phơi		
5	Cửa sổ		
<b>IV</b>	<b>Trần Nhà</b>		
1	Phòng khách, phòng ngủ, khu vực ăn, lối đi		
2	Phòng vệ sinh chính và phòng vệ sinh phụ		
3	Lô gia/ban công		

*Sul*



Stt	Mô tả	Loại Vật Liệu	Ghi chú
4	Sân phơi (khu vực: phơi đồ, để máy giặt và để cục nóng máy điều hòa)		
<b>V</b>	<b>Hệ thống tủ bếp</b>		
1	Tủ bếp dưới và trên (không bao gồm máy hút mùi và hệ thống thông gió)		
2	Mặt bàn bếp		
3	Chậu rửa chén		
4	Vòi rửa chén (vòi nước lạnh)		
<b>VI</b>	<b>Thiết bị vệ sinh và phụ kiện</b>		
1	Phòng vệ sinh: - Chậu rửa + bệ đá: Vòi nước nóng lạnh, gương soi. - Bồn cầu: Lô giấy, vòi xịt nước. - Khu vực tắm đứng (không bao gồm vách ngăn kính): Vòi nước nóng lạnh, vòi sen, ống mềm, thanh treo khăn (vị trí lắp đặt theo thiết kế), phễu thu sàn.		
2	Vòi nước lạnh sân phơi		
<b>VII</b>	<b>Hệ thống điện</b>		
1	Ổ cắm điện: Phòng khách, khu vực ăn, khu vực bếp, phòng ngủ chính, phòng ngủ phụ, phòng vệ sinh chính, phòng vệ sinh phụ, sân phơi.		
2	Công tắc điều khiển đèn: Phòng khách, khu vực ăn, khu vực bếp, phòng ngủ chính, phòng ngủ phụ, phòng vệ sinh chính, phòng vệ sinh phụ, sân phơi		
3	Đèn chiếu sáng: Phòng khách, khu vực ăn, khu vực bếp, phòng ngủ chính, phòng ngủ phụ, phòng vệ sinh chính, phòng vệ sinh phụ, sân phơi		
4	Điểm chờ đầu nối đèn trần: Phòng khách		

*hul*

Stt	Mô tả	Loại Vật Liệu	Ghi chú
5	Điểm chờ đầu nối truyền hình KTS, internet: Phòng khách, phòng ngủ chính, phòng ngủ phụ. (Khách hàng ký Hợp Đồng trực tiếp với nhà cung cấp dịch vụ).		
6	Thiết bị đóng ngắt MCB		
7	Máy điều hòa không khí (một chiều, chỉ cho phòng ngủ có xây tường cố định theo thiết kế, không có cho phòng khách và các khu vực khác). Chỉ cấp nguồn điện, ống đồng, ống nước ngưng, Không bao gồm máy điều hòa không khí.		
8	Điểm đầu nối nước nóng gián tiếp khu vực tắm phòng vệ sinh. Chỉ cung cấp nguồn điện và nguồn cấp nước, không bao gồm máy nước nóng		
9	Hệ thống Intercom (Video Call). Kết nối hệ thống Intercom tại sảnh chính tòa nhà		
<b>VIII</b>	<b>Lan can</b>		
1	Lô gia/ban công		
2	Sân phơi (khu vực: phơi đồ, để máy giặt và để cục nóng máy điều hòa)		

**Ghi chú:** Thông tin chi tiết nguyên vật liệu sẽ được bổ sung trước khi tiến hành ký kết Hợp Đồng theo sự thỏa thuận của Các Bên. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

**BÊN BÁN**

(Ký tên và đóng dấu)

**BÊN MUA**

(Ký và ghi rõ họ tên)





**PHỤ LỤC 02**  
**DANH MỤC CÁC PHẦN DIỆN TÍCH, THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG**  
**TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... )

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
2. 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, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
3. 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;
4. 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.
5. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư) được bố trí tại nơi để xe của Nhà Chung Cư theo thiết kế được duyệt cho Dự án.

**BÊN BÁN**

(Ký tên và đóng dấu)

**BÊN MUA**

(Ký và ghi rõ họ tên)

### PHỤ LỤC 03

#### DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... )

1. Trong thời gian chưa tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư, việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Chủ Đầu tư hoặc Đơn vị có chức năng và chuyên môn để thực hiện dịch vụ do Chủ Đầu tư lựa chọn dựa theo uy tín và chất lượng dịch vụ. Nguyên tắc tổ chức, quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo công khai, minh bạch.
2. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư như:
  - a) Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
  - b) Dịch vụ an ninh, bảo vệ;
  - c) Dịch vụ vệ sinh công cộng;
  - d) Dịch vụ chăm sóc cây xanh, hệ thống chiếu sáng công cộng, diệt côn trùng định kỳ;
  - e) Dịch vụ thu gom vận chuyển rác sinh hoạt hàng tháng;
  - f) Diễn tập Phòng cháy chữa cháy định kỳ theo quy định của Pháp luật;
  - g) Dịch vụ kiểm tra mẫu nước sinh hoạt định kỳ; súc rửa bể nước ngầm, bể nước sinh hoạt (nếu có);
  - h) Thực hiện các công việc khác đảm bảo cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
3. Thanh toán Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư:
  - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư dự kiến trong 12 (mười hai) tháng đầu tiên là ... **đồng (...)/m<sup>2</sup>/tháng** (đã bao gồm thuế Giá trị gia tăng). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán đối với ... (...) tháng đầu tiên trong vòng ... (...) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ. Sau kỳ thu đầu tiên, Phí Quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được thu theo tháng vào ngày đầu tiên mỗi tháng.
  - b) Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm.

**BÊN BÁN**

(Ký tên và đóng dấu)

**BÊN MUA**

(Ký và ghi rõ họ tên)





## PHỤ LỤC 04

### NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số ..... )

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

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

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

1. Sử dụng kinh Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
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 không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư.
4. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng 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.
6. Cấm 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.

7. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở.
8. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

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

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 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.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
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.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
7. Các quy định khác: *do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.*

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

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý 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.
4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản 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.

6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

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

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

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

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy và chữa được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Phòng cháy và chữa cháy được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 ngày 22/11/2013 cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) và các phương án PCCC cơ sở được Cơ quan cảnh sát PCCC tại địa phương ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
  - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
  - d) Không sử dụng lửa trần.
  - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
  - f) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy



phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

- g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
  - h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.
4. 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) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.
  - g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.

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

- 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.
- 2. Ban quản trị Nhà Chung Cư phải thông báo công khai tại hội nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung đã lập, không được thay đổi tài khoản này và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin của Nhà Chung Cư về các khoản chi tiêu tiền gửi Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung (nếu có). Việc sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.
- 3. 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 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

- 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.





2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

#### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

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

#### **Điều 10. Điều khoản thi hành**

1. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ đầu tư và Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
2. Việc sửa đổi, bổ sung bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư chỉ được thực hiện và chấp thuận hợp lệ bởi Hội nghị đầu tiên được triệu tập hoặc những Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại Hội nghị Nhà Chung Cư được tổ chức những lần tiếp theo dựa trên bản đề xuất của Ban quản trị Nhà Chung Cư. Nội dung sửa đổi, bổ sung đảm bảo không vi phạm các quy định của pháp luật hiện hành.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn Hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp Đồng mua bán nhà cho một bên khác, Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.
4. Những vấn đề khác về quản lý Nhà Chung Cư mà chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 và các văn bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm./.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

(Ký tên và đóng dấu)

