

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ<sup>1</sup>

giữa

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN SETIA LÁI THIÊU  
(*“Bên Bán”*)

và

ÔNG/BÀ [ ]  
(*“Bên Mua”*)

Hợp đồng số :  
Ngày ký :  
Căn Hộ số :

TIẾNG VIỆT

---

<sup>1</sup> Áp dụng cho căn hộ chung cư hình thành trong tương lai.

## MỤC LỤC

	Trang
ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	7
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN.....	12
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....	14
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.....	16
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.....	17
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA.....	20
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN .....	23
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ .....	23
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở .....	25
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	27
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ .....	29
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG .....	30
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN .....	32
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG .....	33
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG .....	34
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO.....	35
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....	36
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.....	39
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG .....	39
PHỤ LỤC 1 CĂN HỘ VÀ GIÁ BÁN CĂN HỘ.....	42
PHỤ LỤC 2 PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG .....	44
PHỤ LỤC 3 TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ.....	45
PHỤ LỤC 4 THIẾT KẾ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT .....	48
PHỤ LỤC 5 DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ .....	49
PHỤ LỤC 6 NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ .....	50
PHỤ LỤC 7 DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ .....	75
PHỤ LỤC 8 MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ .....	76

PHỤ LỤC 9 MẪU VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN.....	79
PHỤ LỤC 10 HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN.....	82
PHỤ LỤC 11 MẪU VĂN BẢN XÁC NHẬN ĐỦ ĐIỀU KIỆN MUA VÀ SỞ HỮU NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM .....	84

Số: \_\_\_\_\_

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

- Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
- Luật bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- 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;
- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 5 năm 2015;
- 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 trưởng 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 Đầu Tư mã số dự án 9906526200 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương chứng nhận lần đầu ngày 10 tháng 03 năm 2010, chứng nhận thay đổi lần thứ 6 ngày 29 tháng 07 năm 2019;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 3701688608 do Sở Kế hoạch và

Đầu tư Tỉnh Bình Dương đăng ký lần đầu ngày 10 tháng 03 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 10 tháng 03 năm 2020;

- Căn cứ Quyết định số [...] do [...] cấp ngày [...] về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án [...];
- Căn cứ Giấy Phép Xây Dựng số [...] ngày [...] của [...].
- 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.

Hôm nay, ngày ....., tại Văn Phòng **Công Ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu**, chúng tôi gồm:

**Bên Bán Nhà Ở:**

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN SETIA LÁI THIÊU**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (đồng thời là mã số thuế) : Số 3701688608 do Sở Kế Hoạch Và Đầu Tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 10 tháng 03 năm 2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 30 tháng 03 năm 2020

Địa chỉ : Số 1A, đường NB-N1, Khu EcoXuân Lái Thiêu, Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại : [ ]

Fax : [ ]

Đại diện theo ủy quyền : [ ]  
(Theo Giấy ủy quyền số [ ] ngày [ ])

Chức vụ : [ ]

Hộ chiếu : Số [ ] do [ ] cấp ngày [ ]

Tài khoản : Số [ ]

(sau đây gọi là “**Bên Bán**”, cụm từ này sẽ bao gồm những người kế quyền, bên nhận chuyển giao hoặc bên nhận chuyển nhượng của Bên Bán)

Và

**Bên Mua Thứ 1: ÔNG/BÀ [ ]**

Giấy chứng nhận ĐKDN/ Giấy phép khác/ Chứng minh nhân dân/Căn cước công dân/Hộ chiếu : Số [ ] Ngày cấp: [ ] Nơi cấp: [ ]

Quốc tịch :   
 Địa chỉ thường trú :   
 Địa chỉ tạm trú :   
 Địa chỉ liên lạc :   
 Điện thoại :   
 Fax :   
 Thư điện tử :   
 Người đại diện theo pháp luật/Người đại diện theo uỷ quyền (đối với Bên Mua là tổ chức) :  (theo Giấy uỷ quyền số  ngày )  
 Chức vụ :   
 Tài khoản ngân hàng : Số   
 Mã số thuế :

(Trong trường hợp người cùng mua)

**Bên Mua Thứ 2:**

Giấy chứng nhận ĐKDN/ Giấy phép khác/ Chứng minh nhân dân/ Căn cước công dân/ Hộ chiếu : Số  Ngày cấp:  Nơi cấp:

Quốc tịch :   
 Địa chỉ thường trú :   
 Địa chỉ tạm trú :   
 Địa chỉ liên lạc :   
 Điện thoại :   
 Fax :   
 Thư điện tử :   
 Người đại diện theo pháp luật (đối với Bên Mua là tổ chức) :   
 Chức vụ :   
 Tài khoản ngân hàng : Số  - Ngân hàng   
 Mã số thuế :

(sau đây gọi chung là “**Bên Mua**”, cụm từ này sẽ bao gồm những người kế quyền, người thừa

kể, đại diện cá nhân của Bên Mua hoặc dẫn chiếu đến Bên Nhận Chuyển Nhượng (như được định nghĩa theo Hợp Đồng này) trong trường hợp chuyển nhượng theo Điều 10 của Hợp Đồng này).

Trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ nói riêng và toàn bộ những người trong Bên Mua nói chung. Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Bên Mua Thứ 1 ("**Người Được Ủy Quyền**") làm người đại diện để thực hiện giao dịch liên quan đến Hợp Đồng với Bên Bán. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự đồng ý riêng rẽ của từng người thuộc Bên Mua.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi riêng là "**Bên**" và gọi chung là "**Các Bên**").

## **XÉT VÌ:**

- A) Bên Bán có quyền phát triển Dự Án [...] để bán và cho thuê theo Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Đầu Tư mã số dự án 9906526200 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 10 tháng 03 năm 2010 ("**Giấy Chứng Nhận Đầu Tư**"), được điều chỉnh theo từng thời điểm. Theo quy định pháp luật hiện hành, Bên Bán được phép nhận tiền ứng trước của Bên Mua để xây dựng căn hộ bằng cách ký kết Hợp Đồng này theo các điều khoản và điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này;
- B) Bên Mua đã kiểm tra hồ sơ pháp lý của Dự Án được nêu tại Phụ Lục 10 của Hợp Đồng này và hiểu rõ nội dung của hồ sơ đó; và
- C) Các Bên đồng ý và thống nhất ký kết Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm.

## **CÁC BÊN THEO ĐÂY THỎA THUẬN như sau:**

### **ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

- 1.1 Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ ngữ và thuật ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

#### **"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 cho Bên Mua kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm "căn hộ" được xây dựng theo cấu trúc khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng

với các thông tin cụ thể được nêu 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.

- “Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ do Bên Bán 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 Khu Đất thuộc Dự Án.
- “Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng được các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- “Giá Bán”** là tổng số tiền bán Căn Hộ như được nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- “Bảo Hành”** Là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ 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 Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Luật Việt Nam và theo thỏa thuận của Hợp Đồng này.
- “Diện Tích Sàn Xây Dựng”** 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 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.
- “Diện Tích Sử Dụng”** 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 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/thuê mua Căn Hộ.*

***“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.

***“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”***

là phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán, giá cho thuê mua các căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà Ở.

***“Phần Sở Hữu Chung Trong 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 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.

***“Phí Bảo Trì”***

là khoản tiền 2% (hai phần trăm) giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

***“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. Danh mục các công việc trong Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này.

***“Bảo Trì Nhà Chung Cư”***

là việc duy tu, bảo dưỡng theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng đối với Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư.
<b>“Nội Quy Nhà Chung Cư”</b>	là bản nội quy quy định việc quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm tại <u>Phụ Lục 6</u> của Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.
<b>“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”</b>	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.
<b>“Giấy Chứng Nhận”</b>	là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về đất đai.
<b>“Ban Quản Trị”</b>	là ban quản trị Nhà Chung Cư, bao gồm đại diện Bên Bán, các chủ sở hữu, người sử dụng các căn hộ trong Nhà Chung Cư được bầu tại Hội nghị Nhà Chung Cư, có các quyền và trách nhiệm theo quy định của Luật Nhà Ở.
<b>“Bên Nhận Chuyển Nhượng”</b>	là cá nhân/tổ chức nhận chuyển nhượng từ Bên Mua toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng này theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng được ký giữa các bên.
<b>“Biên Bản Bàn Giao”</b>	là biên bản ghi nhận việc Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như được quy định tại <u>Điều 8</u> của Hợp Đồng này.
<b>“Dự Án”</b>	là dự án “[...]” do Bên Bán đầu tư, phát triển trên Khu Đất.
<b>“Hội Nghị Nhà Chung Cư”</b>	là hội nghị của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng của Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định của pháp luật về nhà ở.
<b>“Hợp Đồng Chuyển Nhượng”</b>	là hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn Hộ khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được soạn thảo theo mẫu do Pháp Luật Việt Nam quy định tại từng thời điểm, được điền thông tin chính xác và ký kết hợp lệ bởi Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng.
<b>“Khu Đất”</b>	là khu đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ tại thửa đất số [...], tờ bản đồ số [...] tọa lạc tại [...].
<b>“Luật Nhà Ở”</b>	là Luật nhà ở số 65/2014/QH13 và các văn bản hướng dẫn thi

	hành, được sửa đổi, bổ sung theo từng thời điểm.
<b>“Ngày Đến Hạn”</b>	là bất kỳ ngày nào được quy định tại <u>Phụ Lục 3</u> của Hợp Đồng này mà vào ngày đó đợt thanh toán Giá Bán sẽ đến hạn và phải trả theo Hợp Đồng này.
<b>“Ngày Hiệu Lực”</b>	có nghĩa là ngày ký Hợp Đồng này.
<b>“Ngày Khóa Sổ”</b>	là ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua theo Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán quy định tại Điều 8.4, tùy vào ngày nào đến trước.
<b>“Phần Sở Hữu Riêng Khác”</b>	là phần diện tích trong Nhà Chung Cư được Bên Bán bán cho bên thứ ba hoặc Bên Mua theo một hợp đồng mua bán khác hoặc Bên Bán giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích này vào Giá Bán, như được nêu tại <u>Phụ Lục 2</u> của Hợp Đồng này.
<b>“Pháp Luật Việt Nam”</b>	Là toàn bộ các luật, pháp lệnh, nghị định, thông tư, quyết định, công văn, nguyên tắc, quy định, quy tắc, chỉ thị, lệnh, tuyên bố, hiệp ước, thỏa thuận và các văn bản khác (nếu có) được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam ban hành tại từng thời điểm.
<b>“Số Tiền Bàn Giao”</b>	là số tiền nêu tại <u>Phụ Lục 3</u> của Hợp Đồng này, tương đương 45% (bốn mươi lăm phần trăm) Giá Bán.
<b>“Sự Kiện Bất Khả Khắc”</b>	là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc Các Bên không thể lường trước và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Do chiến tranh hoặc thiên tai hoặc thay đổi chính sách pháp luật;</li> <li>- Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;</li> <li>- Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; và</li> <li>- Do bất ổn dân sự và đình công, trì trệ và các tranh chấp lao động khác hoặc các hành động tẩy chay, chế tài, cấm đoán.</li> </ul>
<b>“Thiết Kế Được”</b>	là các bản vẽ của Căn Hộ, bao gồm bản vẽ thiết kế mặt bằng

<b><i>“Phê Duyệt”</i></b>	Căn Hộ... được đính kèm tại <u>Phụ Lục 4</u> của Hợp Đồng này, được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và có thể được sửa đổi theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc nếu Bên Bán cho là phù hợp hoặc cần thiết và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.
<b><i>“Thông Báo Bàn Giao”</i></b>	là thông báo do Bên Bán gửi Bên Mua để thông báo việc xây dựng Căn Hộ đã hoàn tất và sẵn sàng được bàn giao cho Bên Mua theo mẫu được quy định tại <u>Phụ Lục 8</u> của Hợp Đồng này.
<b><i>“Thuế GTGT”</i></b>	là thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua phải trả cho việc mua Căn Hộ được nêu tại Mục B (5) của <u>Phụ Lục 1</u> của Hợp Đồng này.
<b><i>“VND”</i></b>	là Đồng Việt Nam

1.2 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các quy định của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi, thì:

- (a) Các đề mục hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ nhằm mục đích tiện tra cứu và không nhằm diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
- (b) Mọi dẫn chiếu đến các Điều và Phụ Lục là các dẫn chiếu đến các Điều và Phụ Lục của Hợp Đồng này;
- (c) Các thuật ngữ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại;
- (d) Việc dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những bên kế nhiệm hoặc những người thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó; và
- (e) Mọi dẫn chiếu đến “Hợp Đồng” sẽ bao gồm toàn bộ các Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng này và toàn bộ các sửa đổi hoặc bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này hoặc các Phụ Lục đính kèm mà sẽ được lập và ký bởi Các Bên tại từng thời điểm.

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm, thông tin cụ thể như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

- (a) Căn Hộ có các đặc điểm như được nêu tại Mục A.1 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng

này.

- (b) Các Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng ghi tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Diện Tích Sử Dụng thực tế chênh lệch bằng hoặc dưới [...] <sup>2</sup>% ([...] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán sẽ được giữ nguyên. Nếu Diện Tích Sử Dụng thực tế chênh lệch vượt quá [...] <sup>3</sup>% ([...] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.
- (c) Trong Biên Bản Bàn Giao, 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 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này. 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. Diện tích sử dụng 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 Khu Đất được mô tả tại Mục A.2 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

2.3 Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ

Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ pháp lý về đất đai, xây dựng, đầu tư dự án và các giấy tờ khác liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo danh sách quy định tại Phụ Lục 10 của Hợp Đồng này.

2.4 Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ được mô tả tại Mục A.4 Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

2.5 Thông tin về hợp đồng bảo lãnh về nhà ở và 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 đưa vào kinh doanh được mô tả chi tiết tại Mục D Phụ Lục 10<sup>4</sup> của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ cung cấp cho Bên Mua bản sao (có chứng thực) các giấy tờ này khi ký kết Hợp Đồng.

2.6 Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định của pháp luật Việt Nam ở từng thời điểm, bao gồm nhưng không giới hạn quy định về quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài ở Việt Nam.

---

<sup>2</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>3</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>4</sup> Điền thông tin số, ngày tháng năm đối với bảo lãnh về nhà ở và văn bản về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư.

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

#### **3.1 Giá Bán**

- (a) Giá Bán được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng và diện tích khác mà Bên Mua mua theo Hợp Đồng này. Giá Bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT và Phí Bảo Trì, với các số tiền cụ thể được nêu tại Mục B, Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này và có thể được điều chỉnh theo Điều 2.1 của Hợp Đồng này.
- (b) Giá Bán không bao gồm các khoản do Bên Mua chịu như được liệt kê dưới đây:
  - (i) Các khoản thuế khác, lệ phí trước bạ, lệ phí và chi phí phát sinh liên quan đến việc mua Căn Hộ và cấp Giấy Chứng Nhận; các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ, gồm dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - (iii) Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, được tính kể từ Ngày Khóa Sổ, hoặc bất kỳ khoản nào khác phát sinh trong suốt thời gian mua bán, sở hữu, sử dụng Căn Hộ; Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này; và
  - (iv) Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận.
- (c) Hai Bên thống nhất, kể từ Ngày Khóa Sổ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, 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 điện, nước, internet, điện thoại, truyền hình cáp, v.v... cho nhà cung cấp dịch vụ.

#### **3.2 Phương thức thanh toán:**

Toàn bộ các khoản tiền phải thanh toán theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, không bao gồm Phí Bảo Trì, sẽ được thanh toán bằng VNĐ dưới hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng vào tài khoản ngân hàng dưới đây hoặc tài khoản do Bên Bán thông

báo tại từng thời điểm:

Chủ tài khoản : Công Ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu  
Ngân hàng : [ ]  
Địa chỉ ngân hàng : [ ]  
Số tài khoản : [ ] (VND)  
Mã tham chiếu : Căn Hộ Số: Hợp đồng số: ngày:

### 3.3 Thời hạn thanh toán

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán (không bao gồm Phí Bảo Trì):

- (i) Giá Bán sẽ được thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng Đồng này và phù hợp với quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.
- (ii) Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo trước ít nhất [...] <sup>5</sup> ngày yêu cầu thanh toán trước mỗi Ngày Đến Hạn. Giá Bán sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đợt thanh toán vào hoặc trước Ngày Đến Hạn như được nêu tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, việc gửi thông báo này không là trách nhiệm của Bên Bán. Vì vậy, việc Bên Bán không gửi thông báo sẽ không miễn trừ nghĩa vụ thanh toán vào hoặc trước Ngày Đến Hạn của Bên Mua theo Hợp Đồng này. Thông báo này sẽ được gửi theo một trong các hình thức như được quy định tại Điều 16.2 của Hợp Đồng này.
- (iii) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán nhận tiền mặt và 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 như được quy định tại Điều 3.2 nêu trên và Bên Bán có thể ngay lập tức sử dụng khoản tiền đó.

(b) Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì

- (i) Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp Phí Bảo Trì vào tài khoản dưới đây:

---

<sup>5</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

Tên tài khoản : Tiền gửi phí bảo trì nhà chung cư dưới hình thức có kỳ hạn<sup>6</sup>

Chủ tài khoản : Công Ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu

Ngân hàng : [ ]

Địa chỉ ngân hàng : [ ]

Số tài khoản : [ ] (VND)

Mã tham chiếu : Căn Hộ Số:                      Hợp đồng số:                      ngày:

(ii) Việc bàn giao kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong 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) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và phí tương tự khác phải trả liên quan đến bất kỳ khoản thanh toán nào dù được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản ngân hàng sẽ do Bên Mua chịu. Bên Mua bảo đảm rằng, tại mọi thời điểm, Bên Bán sẽ nhận được đầy đủ các khoản tiền phải trả từ Bên Mua theo Hợp Đồng này.

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

4.1 Bên Bán cam kết và bảo đảm chất lượng Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 và Phụ Lục 1 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ xây dựng thỏa thuận như được miêu tả tại Phụ Lục 3<sup>7</sup> của Hợp đồng này.

4.3 Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư 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.

<sup>6</sup> Điền tên tài khoản mở tại ngân hàng trên cơ sở đảm bảo phải ghi rõ là *tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư* như quy định pháp luật.

<sup>7</sup> Theo tiến độ xây dựng của dự án. Lưu ý tiến độ xây dựng phải phù hợp với tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản.



4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm:

- (a) Hệ thống đường giao thông nội bộ;
- (b) Hệ thống điện chiếu sáng công cộng và điện sinh hoạt;
- (c) Hệ thống cung cấp nước sinh hoạt và nước thải;
- (d) Hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có);
- (e) Hệ thống thông tin liên lạc; và
- (f) Hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: khu vui chơi trẻ em, sân vườn, hồ bơi, phòng tập gym.

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

5.1 Quyền của Bên Bán:

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục 3 và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo Điều 12.1(e) của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo 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 mua lại Căn Hộ 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 Nội Quy Nhà Chung Cư theo Điều 17.2 và Phụ Lục 6 của 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 trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; tham gia thành lập Ban Quản Trị; 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 được thành lập;
- (g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo 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) Trường hợp Bên Bán đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ theo quy định tại Điều 5.1.(e) của Hợp Đồng mà Bên Mua không phản hồi cho Bên Bán bằng văn bản trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo, thì Bên Mua được xem như đã đồng ý với việc thay đổi theo thông báo của Bên Bán; và
- (j) Bên Bán có quyền thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước và tất cả các khoản tồn đọng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán, từ các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán, nếu có, trước khi thanh toán cho Bên Mua.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt, cung cấp cho Bên Mua các bản vẽ thiết kế nêu tại Phụ Lục 4 và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ như nêu tại Mục D Phụ Lục 10 của Hợp Đồng này;
- (b) Xây dựng Nhà Chung Cư 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 bàn giao 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 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 phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

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

Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- (i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị 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 Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán vào tài khoản quy định tại Điều 3.3(b) để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật; và
- (m) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy

hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

- (n) Thực hiện và tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này cũng như các nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

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

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- (a) Nhận bàn giao Căn Hộ với các hồ sơ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng [...] (...) <sup>8</sup>chỗ để xe máy trong bãi xe được bố trí tại vị trí [...] <sup>9</sup>của Nhà Chung Cư. Việc trông giữ xe và thu phí trông giữ xe được thực hiện như sau:
  - (i) Trước khi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức, Bên Bán sẽ thực hiện việc trông giữ xe với mức phí là [...] <sup>10</sup> đồng/1 xe máy/tháng;
  - (ii) Sau khi Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được tổ chức, việc trông giữ xe và mức phí sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và theo thỏa thuận với đơn vị trông giữ xe.
- (c) Có thể được thuê/mua [...] <sup>11</sup> chỗ để xe ô tô trong bãi xe của Nhà Chung Cư tùy theo số lượng chỗ trống còn lại trong bãi giữ xe ô tô tại thời điểm đăng ký thuê/mua;
- (d) Yêu cầu Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này;
- (e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do

---

<sup>8</sup> Ghi theo hồ sơ dự án được duyệt.

<sup>9</sup> Ghi thông tin vị trí chỗ để xe theo thông tin phê duyệt của từng thông tin dự án.

<sup>10</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>11</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

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% Giá Bán đúng theo Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này, và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo 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 như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ chênh lệch quá [...] <sup>12</sup> so với Diện Tích Sử Dụng theo 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 cho Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (j) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng; và
- (k) Yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này và theo quy định của Luật Nhà Ở.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán và Phí Bảo Trì 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 Khóa Sổ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ 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

---

<sup>12</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

phù hợp với quy định của pháp luật;

- (d) Kể từ Ngày Khóa Sổ, 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 Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- (g) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- (h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- (j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà Ở và theo thỏa thuận trong Phụ Lục 1 của 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 và/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) Cung cấp các tài liệu, thông tin và sự hỗ trợ mà Bên Bán có thể yêu cầu cho mục đích của Hợp Đồng này hoặc khi cơ quan có thẩm quyền có thể yêu cầu;
- (n) Không thay đổi hoặc không cho thay đổi màu ngoại thất của Căn Hộ nếu không có sự đồng ý trước của Bên Bán và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền;
- (o) Không thực hiện hoặc cho phép thực hiện bất kỳ việc thay đổi cấu trúc hoặc coi

nói đối với Căn Hộ và/hoặc bất kỳ phần nào của Căn Hộ; và

- (p) Khi tiến hành việc sửa chữa và cải tạo, phải tuân thủ toàn bộ các luật áp dụng và các yêu cầu và điều kiện do các cơ quan có thẩm quyền đặt ra, Thiết Kế Được Phê Duyệt đồng thời phải tuân thủ các quy định nêu trên và trước khi tiến hành việc sửa chữa hoặc cải tạo đó, phải nộp cho Bên Bán một số tiền ký quỹ. Số tiền ký quỹ này sẽ được hoàn lại khi (i) việc sửa chữa và cải tạo đó không ảnh hưởng hoặc làm trì hoãn việc cấp Giấy Chứng Nhận và (ii) sau khi hoàn tất việc sửa chữa và cải tạo tuân thủ theo các yêu cầu và điều kiện mà các cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên Bán đặt ra, và sau khi di dời toàn bộ các vật tư và thiết bị được sử dụng, cũng như dọn sạch gạch đá vụn phát sinh từ việc sửa chữa và cải tạo.

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

- 7.1 Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán toàn bộ các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Khóa Sổ bao gồm nhưng không giới hạn bởi lệ phí trước bạ, phí công chứng, phí đo đạc và vẽ Căn Hộ, bản đồ địa chính, các khoản phí cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản phí và phí tổn khác do các cơ quan có thẩm quyền quy định phù hợp với Pháp Luật Việt Nam. Bên Mua sẽ bồi hoàn đầy đủ cho Bên Bán bất kỳ chi phí, thiệt hại, tổn thất nào phát sinh do Bên Mua chậm thanh toán hoặc không thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí đó.
- 7.2 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán 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 bao gồm tiền nước, tiền điện, tiền thoát nước thải và các khoản chi phí khác đối với Căn Hộ kể từ Ngày Khóa Sổ và trong suốt thời gian sở hữu, sử dụng Căn Hộ.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

- 8.1 Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

- (a) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán Giá Bán theo Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này phát sinh đến thời điểm bàn giao Căn Hộ, Số Tiền Bàn Giao, tiền lãi theo Điều 12.1.e của Hợp Đồng này và toàn bộ các khoản tiền đến hạn

và phải thanh toán khác theo Hợp Đồng (nếu có); và

(b) Bên Mua đã thực hiện và tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện khác của Hợp Đồng này.

8.2 Trừ trường hợp bị cản trở bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên Bán sẽ hoàn tất việc xây dựng và bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào [...]. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [...] <sup>13</sup> tháng, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Bên Bán phải có thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ. Trước ngày bàn giao Căn Hộ [...] <sup>14</sup> ngày, Bên Bán phải gửi Thông Báo Bàn Giao để thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3 Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng này; trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này.

8.4 Vào Ngày Bàn Giao theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua 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.

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 [...] <sup>15</sup> 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 Điều 6.1(h) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, cho dù Bên Mua đã chiếm hữu hoặc cư ngụ trong Căn Hộ trên thực tế hay chưa; hoặc cho dù Bên Mua đã ký và giao Biên Bản Bàn Giao cho Bên Bán hay chưa; thì Bên Mua đều được coi là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

8.5 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

8.6 Vào ngày bàn giao thực tế, Bên Mua đã phải thanh toán cho Bên Bán đủ 95% (*chín*

---

<sup>13</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>14</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>15</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.



*mười lăm phần trăm*) giá bán được quy định tại Điều 3.1.(a) của Hợp Đồng này, 100% *(một trăm phần trăm)* thuế giá trị gia tăng nêu tại Điều 3.1.(a) của Hợp Đồng này, nộp Phí Bảo Trì vào tài khoản do Bên Bán mở theo quy định tại Điều 3.3.(b) của Hợp Đồng và kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này.

- 8.7 Để làm rõ, kể từ Ngày Khóa Sổ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ, Bên Mua sẽ:
- (a) Được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, bao gồm các rủi ro về tổn thất hoặc thiệt hại đối với Căn Hộ;
  - (b) Chịu trách nhiệm mua bất kỳ bảo hiểm phù hợp nào đối với tổn thất hoặc thiệt hại đó đối với Căn Hộ bao gồm bảo hiểm trách nhiệm dân sự; và
  - (c) Chịu toàn bộ các nghĩa vụ và trách nhiệm với tư cách là người cư ngụ và/hoặc người sử dụng và chủ sở hữu Căn Hộ bao gồm việc thanh toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí nhà ở.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà Ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (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 của Bên Bán đối với Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, 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, 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. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ, Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa phải do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán chỉ định thực hiện.

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán mua 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 và Phần Sở Hữu Chung. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
- (a) Đối với phần kết cấu chính và các thiết bị gắn liền với nhà ở theo quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thực hiện việc bảo hành trong vòng 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật;
  - (b) Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ (nếu có) theo quy định tại Điều 9.3 của Hợp Đồng này, Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau:
- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua 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;
  - (f) Hư hại, khiếm khuyết hoặc hư hỏng được gây ra bởi bất kỳ hoạt động hoặc sử dụng bất thường hoặc do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác;
- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo Điều 9.5 nêu trên, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua và các chủ sở hữu Nhà Chung Cư. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua muốn 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 và Bên Mua phải nộp thuế, lệ phí theo quy định của pháp luật về thuế, lệ phí. 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.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) Bên Bán chưa thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - (b) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - (c) Bên Nhận Chuyển Nhượng 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 và cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;
  - (d) Bên Mua đã thực hiện và tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện phải được thực hiện về phía Bên Mua theo Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán toàn bộ các đợt thanh toán, tiền lãi và toàn bộ các khoản phải trả khác đến hạn vào lúc đó); và
  - (e) Bên Bán đã nhận được toàn bộ các tài liệu sau:
    - (i) Văn bản đề nghị xác nhận của Bên Mua theo mẫu như được nêu tại Phụ Lục 9 của Hợp Đồng này;
    - (ii) Bản gốc Hợp Đồng Chuyển Nhượng có công chứng (trong trường hợp

pháp luật có yêu cầu);

- (iii) Bản sao có công chứng/chứng thực của biên lai thuế thu nhập hoặc các tài liệu khác chứng minh việc đáp ứng hoặc miễn các nghĩa vụ thuế thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng nhà ở từ Bên Mua cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;
- (iv) Bản sao của Hợp Đồng này; và
- (v) Bản sao có công chứng/chứng thực hợp lệ giấy tờ về nhân thân của Bên Nhận Chuyển Nhượng.

10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở 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 Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

10.5 Việc Chuyển Nhượng Hợp Đồng sẽ có hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng Chuyển Nhượng được công chứng hoặc chứng thực (trong trường hợp pháp luật có quy định) và Bên Bán đã ký xác nhận việc chuyển nhượng, theo đó:

- (a) Giá Bán hoặc bất kỳ phần nào của Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được Bên Bán ghi có cho tài khoản của Bên Nhận Chuyển Nhượng và Bên Bán sẽ chấp nhận số tiền đã được thanh toán như là khoản thanh toán của Bên Nhận Chuyển Nhượng đối với Giá Bán phải trả theo Hợp Đồng này;
- (b) Bên Mua và Bên Bán không có thêm quyền nào đối với nhau hoặc nghĩa vụ nào đối với nhau theo Hợp Đồng này; và
- (c) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ chịu ràng buộc bởi các điều khoản của Hợp Đồng này, kể cả toàn bộ các nghĩa vụ và quyền theo Hợp Đồng này theo mọi cách như thể Bên Nhận Chuyển Nhượng là bên đầu tiên trong Hợp Đồng này thay thế Bên Mua.

10.6 Nếu Bên Mua đã vay vốn từ bất kỳ ngân hàng hoặc tổ chức tài chính nào để thanh toán toàn bộ hoặc bất kỳ phần nào của Giá Bán, thì ngoài các tài liệu được quy định tại Điều 10.3(e) nêu trên, Bên Mua phải có được văn bản giải trừ hoặc miễn trừ trước từ ngân hàng hoặc tổ chức tài chính đó để giải trừ hoặc miễn trừ cho Bên Mua và Bên Bán khỏi các nghĩa vụ tương ứng của Bên Mua và Bên Bán và khỏi việc thực hiện và tuân thủ thêm toàn bộ các điều khoản và điều kiện được nêu trong bất kỳ văn bản, thỏa thuận hoặc hợp đồng nào có thể đã được Bên Mua và Bên Bán ký kết liên quan đến khoản vay được cấp cho Bên Mua.

- 10.7 Bên Mua sẽ thanh toán và bồi hoàn cho Bên Bán tất cả các phí tổn và chi phí, bao gồm bất kỳ khoản phí và/hoặc thuế mà Bên Mua phải trả gắn liền với hoặc phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này cho một Bên Nhận Chuyển Nhượng nếu Bên Bán đã thực hiện thay cho Bên Mua.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua như nêu tại Mục A Phụ Lục 2 và có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như nêu tại Mục C Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 11.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán là phần còn lại của Phần Sở Hữu Riêng Khác được nêu tại Mục B Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này mà chưa được bán, chuyển nhượng cho bên thứ ba.
- 11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư là Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như nêu tại Mục C Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
- 11.4 Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư là phần còn lại của Phần Sở Hữu Riêng Khác được nêu tại Mục B Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này không bao gồm các căn hộ và đã được bán, chuyển nhượng cho bên thứ ba.
- 11.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- (a) Tính từ Ngày Khóa Sổ đến khi Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do Bên Bán chịu trách nhiệm với phạm vi công việc nêu tại Phụ Lục 7 của Hợp Đồng này với Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là [...] **đồng/m<sup>2</sup>/tháng**. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho Bên Bán hàng tháng trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
  - (b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì phạm vi công việc của Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh

Nghệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

- (c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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

### **12.1 Vi Phạm Của Bên Mua**

- (a) Nếu Bên Mua có những vi phạm sau đây thì Bên Bán có quyền gửi thông báo cho Bên Mua để yêu cầu khắc phục lỗi hoặc vi phạm đó:
  - (i) Bên Mua không thanh toán bất kỳ khoản tiền phải trả nào theo Hợp Đồng này vào ngày số tiền đó đến hạn và phải trả;
  - (ii) Bên Mua vi phạm hoặc không thực hiện hoặc không tuân thủ bất kỳ điều khoản hoặc điều kiện hoặc cam kết nào trong Hợp Đồng này, Nội Quy Nhà Chung Cư, bao gồm nhưng không giới hạn việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ khi Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, không thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận khi đã đủ điều kiện; hoặc
  - (iii) Tùy thuộc vào Điều 17.1(g) của Hợp Đồng này, bất kỳ cam đoan hoặc bảo đảm nào về phía Bên Mua như được nêu tại Điều 13.2 của Hợp Đồng này được phát hiện là sai sự thật hoặc không chính xác vào bất kỳ lúc nào và/hoặc Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Dài Hạn không được ký kết bởi Bên Mua;
- (b) Trong trường hợp lỗi hoặc vi phạm không được khắc phục trong vòng [...] <sup>16</sup> ngày kể từ ngày Bên Bán ra thông báo yêu cầu khắc phục hoặc trong vòng [...] <sup>17</sup> ngày kể từ ngày Bên Mua vi phạm, tùy theo điều kiện nào đến trước, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thực hiện toàn bộ hoặc một phần các biện pháp khắc phục sau đây:
  - (i) Bên Bán có thể yêu cầu Bên Mua bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán và sau khi Bên Bán gửi yêu cầu đó, Bên Mua sẽ ngay lập tức bàn giao lại

---

<sup>16</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>17</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

Căn Hộ cho Bên Bán;

- (ii) Bên Bán có thể xử lý hoặc định đoạt Căn Hộ theo bất kỳ cách thức nào mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- (iii) Giá Bán hoặc bất kỳ phần nào trong Giá Bán đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán, không bao gồm tiền lãi theo Điều 12.1(e) của Hợp Đồng này và Thuế GTGT, sẽ được hoàn lại cho Bên Mua sau khi đã khấu trừ (aa) Tất cả các khoản tiền lãi chưa được thanh toán theo Điều 12.1(e) của Hợp Đồng này; (bb) Phí bảo lãnh mà Bên Bán đã thanh toán để ngân hàng phát hành Hợp Đồng bảo lãnh nhà ở được nêu tại Điều 2.5 và Mục D Phụ Lục 10 của Hợp Đồng này; và (cc) Tiền bồi thường do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng, tương đương [...] <sup>18</sup> Giá Bán.
- (c) Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại nào dưới bất kỳ hình thức nào đối với Bên Bán về bất kỳ phí tổn, thiệt hại, đền bù phát sinh dưới bất kỳ hình thức nào và bằng bất kỳ cách nào. Đối với Thuế GTGT mà trước đây Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, Các Bên đồng ý rằng Thuế GTGT đó sẽ chỉ được hoàn lại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán nhận được khoản hoàn Thuế GTGT đó từ cơ quan thuế có thẩm quyền.
- (d) Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác sẵn có cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và theo pháp luật Việt Nam, Bên Mua có nghĩa vụ bồi hoàn và vào mọi thời điểm giữ cho Bên Bán được bồi hoàn, bất kỳ và tất cả các tổn thất, thiệt hại, khiếu kiện, tố tụng, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm và các phí tổn và chi phí (bao gồm toàn bộ các chi phí pháp lý của luật sư) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc gánh chịu liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh dưới bất kỳ hình thức nào từ, trong quá trình, do bởi hoặc liên quan đến vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này.
- (e) Không ảnh hưởng bởi bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác sẵn có cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và theo Pháp Luật Việt Nam, nếu bất kỳ khoản tiền nào đến hạn và phải thanh toán bởi Bên Mua vẫn chưa được thanh toán sau Ngày Đến Hạn, thì tiền lãi trên khoản tiền chưa được thanh toán đó sẽ bắt đầu được tính kể từ ngày sau Ngày Đến Hạn cho đến ngày thực trả khoản tiền đó với mức lãi suất [...] <sup>19</sup>%/ngày ([...] phần trăm một ngày).

## 12.2 Vi Phạm Của Bên Bán

---

<sup>18</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>19</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

- (a) Trường hợp Bên Bán không hoàn tất việc xây dựng và bàn giao Căn Hộ trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ khi kết thúc thời hạn được nêu tại Điều 4.2 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua tiền lãi phạt vi phạm do chậm bàn giao với mức lãi suất là [...] <sup>20</sup>%/ngày trên phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán trước đó kể từ ngày hết thời hạn 06 (sáu) tháng theo quy định tại Điều này cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao trên thực tế. Ngoài trừ tiền lãi chậm bàn giao nêu trên, Bên Bán không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác và Bên Mua sẽ không có khiếu nại nào khác đối với Bên Bán về việc chậm bàn giao Căn Hộ.
- (b) Trường hợp Bên Bán không hoàn tất việc xây dựng Căn Hộ và gửi Thông Báo Bàn Giao trong vòng 12 (mười hai) tháng kể từ khi kết thúc thời hạn như được nêu tại Điều 4.2 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ có quyền:
  - (i) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ; hoặc
  - (ii) Chấm dứt Hợp Đồng bằng cách thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày, theo đó Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua Giá Bán hoặc bất kỳ phần nào của Giá Bán đã thanh toán trước đó theo Hợp Đồng (không kèm tiền lãi phát sinh theo Điều 12.1(e) của Hợp Đồng này) và tiền bồi thường thiệt hại do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng tương đương [...] <sup>21</sup>% trên phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán trước đó. Ngoài trừ số tiền nêu trên, Bên Bán không phải thanh toán thêm bất kỳ khoản tiền nào khác và Bên Mua sẽ không có khiếu nại nào khác đối với Bên Bán về việc chậm bàn giao Căn Hộ.

12.3 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Các Bên thống nhất sẽ xử lý theo quy định tại Điều 8.4 và Điều 12.1.a(ii) của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

13.1 Bên Bán theo đây cam kết với Bên Mua rằng:

- (a) Căn Hộ (i) thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, (ii) không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn Hộ được xây dựng theo đúng Thiết Kế Được Phê Duyệt đã cung cấp cho

<sup>20</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>21</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.



Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác;

- (c) Bên Bán có đầy đủ quyền hạn và thẩm quyền để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;
- (d) Bên Bán có quyền phát triển nhà ở để bán và cho thuê trên Khu Đất; và
- (e) Bên Bán ký kết Hợp Đồng này trên cơ sở Bên Bán hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và/hoặc lừa dối bởi bất kỳ người nào.

13.2 Bên Mua theo đây cam kết với Bên Bán rằng:

- (a) Bên Mua đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- (b) Bên Mua 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 rõ các nội dung 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 là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- (d) Bên Mua sẽ cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (e) Bên Mua có đầy đủ quyền hạn và thẩm quyền để ký kết và thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc được phép mua và sở hữu nhà ở theo Pháp Luật Việt Nam vào ngày ký kết Hợp Đồng này và vào ngày Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận. Cho mục đích này, Bên Mua sẽ ký và trao cho Bên Bán Văn Bản Xác Nhận Đủ Điều Kiện Mua và Sở Hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo mẫu tại Phụ Lục 11 của Hợp Đồng; và
- (f) Bên Mua ký Hợp Đồng này trên cơ sở Bên Mua hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc và/hoặc lừa dối bởi bất kỳ người nào.

**ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

- 14.1 Các bên nhất trí thỏa thuận các trường hợp được định nghĩa là Sự Kiện Bất Khả Kháng tại Điều 1 của Hợp Đồng này sẽ được xem là sự kiện bất khả kháng.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4 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 Điều 15.1 của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1 Hợp Đồng này chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời điểm chấm dứt Hợp Đồng;
  - (b) Bên Mua vi phạm Hợp Đồng theo Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
  - (c) Bên Bán vi phạm Hợp Đồng theo Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
  - (d) Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Bán bị thu hồi vì bất kỳ lý do gì; hoặc
  - (e) 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 liên tục trong 06 (sáu) tháng, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các 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.
- 15.2 Khi xảy ra trường hợp quy định tại Điều 15.1(d) và 15.1(e) nêu trên, Bên muốn chấm dứt Hợp Đồng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại 10 (mười) ngày trước ngày chấm dứt Hợp Đồng. Theo đó:

- (a) Bên Bán sẽ hoàn trả Bên Mua Giá Bán hoặc bất kỳ phần nào của Giá Bán đã được Bên Mua thanh toán (không bao gồm tiền lãi được trả theo Điều 12.1(e) của Hợp Đồng này và Thuế GTGT), không tính lãi;
- (b) Không Bên nào được khiếu nại Bên kia về các phí tổn, thiệt hại, đền bù phát sinh dưới bất kỳ hình thức nào và bằng bất kỳ cách nào ngoại trừ các khiếu nại về vi phạm trước đó; và
- (c) Bên Bán sẽ có quyền xử lý hoặc định đoạt Căn Hộ theo quyết định của Bên Bán.

15.3 Đối với Thuế GTGT mà trước đây Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, Các Bên đồng ý rằng Thuế GTGT đó sẽ chỉ được hoàn lại cho Bên Mua trong trường hợp Bên Bán nhận được khoản hoàn Thuế GTGT đó từ cơ quan thuế có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

16.1 Mọi thông báo, đề nghị, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch theo Hợp Đồng này hoặc liên quan đến Hợp Đồng này phải được gửi đến địa chỉ tương ứng dưới đây của Các Bên bằng thư bảo đảm theo đường bưu điện hoặc bằng fax/email/tin nhắn điện thoại như sau, trừ khi Bên đó có thông báo khác bằng văn bản:

### **Gửi đến Bên Bán**

#### **Công Ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu**

Địa chỉ : [...]  
Người nhận : [...]  
Fax : [...]  
Điện thoại liên hệ : [...]

### **Gửi đến Bên Mua**

Họ tên : [...]  
Địa chỉ : [...]  
Điện thoại : [...]  
Fax/email : [...]

16.2 Mọi thông báo, đề nghị, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch do một Bên gửi cho Bên kia theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản và sẽ được coi là đã được Bên kia nhận được 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 và có chữ ký của người nhận

thông báo;

- (b) Vào ngày nhận được bằng chứng xác nhận đã chuyển fax theo thông lệ trong trường hợp chuyển bằng fax; hoặc
- (a) 03 (ba) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện nếu gửi bằng thư bảo đảm theo đường bưu điện; hoặc
- (c) Vào ngày gửi email nếu email không bị trả lại; hoặc
- (d) Nếu bằng hình thức tin nhắn qua điện thoại thì tin nhắn được coi là đã gửi cho Bên Mua nếu việc gửi tin này đã được gửi thành công bất kể Bên Mua có thực sự nhận được tin nhắn hay không.

Tuy nhiên với điều kiện là, nếu ngày nhận này rơi vào ngày Chủ Nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sẽ được coi là đã được Bên kia nhận vào ngày tiếp theo không phải là ngày Chủ Nhật hoặc ngày lễ tại Việt Nam.

- 16.3 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 các thông tin này mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên còn lại biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

### **17.1 Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu**

- (a) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này và phù hợp với quy định pháp luật, Bên Bán sẽ nộp hồ sơ pháp lý xin cấp Giấy Chứng Nhận để có được biên nhận từ Phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương sau khi Bên Mua đã:
  - (i) Thanh toán đầy đủ Số Tiền Bàn Giao, bất kỳ tiền lãi nào có thể phải trả theo Điều 12.1(e) và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này và toàn bộ các khoản tiền khác đến hạn và phải thanh toán theo Hợp Đồng này;
  - (ii) Thực hiện và tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện khác của mình theo Hợp Đồng; và
  - (iii) Cung cấp cho Bên Bán toàn bộ các chứng nhận, tài liệu, thông tin và

giấy tờ cần thiết cho việc cấp Giấy Chứng Nhận để hoàn tất hồ sơ pháp lý đó.

- (b) Vì mục đích cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua sẽ thực hiện toàn bộ các hành động và công việc (kể cả việc công chứng và chứng thực Hợp Đồng này) theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc của các cơ quan có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc:
  - (i) Đích thân đến các cơ quan có thẩm quyền;
  - (ii) Cung cấp toàn bộ các chứng nhận, tài liệu, thông tin và giấy tờ cần thiết; và
  - (iii) Ký toàn bộ các tài liệu và hợp đồng.
- (c) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 5.2(h), trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày thông báo của Bên Bán, nếu Bên Mua không thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và Bên Bán có quyền xử lý theo quy định tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này.
- (d) Bên Mua sẽ thanh toán 5% (năm phần trăm) cuối cùng của Giá Bán khi Giấy Chứng Nhận đã được cấp cho Căn Hộ hoặc theo thông báo nhận Giấy Chứng Nhận của Bên Bán hoặc khi Bên Bán cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Hộ để Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 17.1(c) nêu trên, tùy theo điều nào trước.
- (e) Bên Mua công nhận rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là hoàn toàn thuộc thẩm quyền của các cơ quan có liên quan và Bên Mua không yêu cầu Bên Bán chịu trách nhiệm nếu Giấy Chứng Nhận không được cấp vì bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của Bên Bán hoặc bất kỳ việc trì hoãn nào trong việc cấp Giấy Chứng Nhận của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- (f) Thời điểm chuyển quyền sở hữu Căn Hộ là thời điểm Bên Mua đã thanh toán đủ Giá Bán, các khoản tiền lãi, phí khác (nếu có) và đã nhận bàn giao Căn Hộ, bất kể Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận hay chưa. Sau khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ chỉ giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi nhận được đầy đủ các khoản tiền nêu trên.
- (g) Trường hợp Bên Mua không đáp ứng điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật hiện hành và/hoặc không được cấp Giấy Chứng Nhận vì bất

kỳ lý do gì, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và Các Bên sẽ ký kết Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Dài Hạn theo mẫu do Bên Bán cung cấp. Thời hạn thuê sẽ bằng thời hạn còn lại của Dự Án theo Giấy Chứng Nhận Đầu Tư của Bên Bán, giá thuê Căn Hộ cho toàn bộ thời hạn thuê sẽ bằng với Giá Bán của Căn Hộ và được trả một lần. Bên Mua đồng ý rằng Giá Bán của Căn Hộ Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được căn trừ vào giá thuê Căn Hộ và phần còn lại của giá thuê Căn Hộ, nếu có, sẽ được thanh toán theo Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Dài Hạn. Trong trường hợp Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Dài Hạn không được ký kết, việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo Điều 15.1(b) của Hợp Đồng này.

## 17.2 Nội Quy Nhà Chung Cư

- (a) Bên Mua sẽ luôn chấp hành và tuân thủ đúng Nội Quy Nhà Chung Cư nhằm duy trì việc hưởng thụ hài hòa và cư ngụ có lợi đối với Căn Hộ của Bên Mua và việc Bên Mua sử dụng hài hòa Khu Vực Chung cùng với những người mua hoặc chủ sở hữu khác của các căn hộ khác trong cùng khuôn viên nơi Căn Hộ được xây. Nội Quy Nhà Chung Cư hiện tại được đính kèm tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này.
- (b) Bên Mua cam kết với Bên Bán rằng trong trường hợp bán, chuyển giao hoặc chuyển nhượng quyền sở hữu, các quyền hoặc lợi ích của Bên Mua đối với Căn Hộ cho một bên thứ ba thì Bên Mua phải yêu cầu và đảm bảo rằng bên thứ ba đó đồng ý và cam kết tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư. Trong trường hợp Bên Mua không thực hiện như trên thì, không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền và biện pháp khắc phục nào khác mà Bên Bán có thể có, Bên Mua vẫn phải chịu trách nhiệm trước Bên Bán về việc tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải bồi hoàn và bảo đảm cho Bên Bán được bồi hoàn mọi phí tổn, thiệt hại, khiếu nại, tổn thất và chi phí mà Bên Bán có thể phải chịu do việc Bên Mua không hoàn tất các nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- (c) Trong trường hợp Bên Mua cho thuê hoặc cho phép bất kỳ bên thứ ba nào cư ngụ hoặc sử dụng Căn Hộ, thì Bên Mua theo đây đồng ý, cam kết và bảo đảm không hủy ngang với Bên Bán rằng Bên Mua sẽ bảo đảm và yêu cầu bên thứ ba đó chịu ràng buộc bởi toàn bộ các quy định trong Hợp Đồng này và Nội Quy Nhà Chung Cư. Cho dù có quy định nào trái với quy định tại Điều 17.2(c) của Hợp Đồng này, Các Bên đồng ý rằng Bên Mua sẽ vẫn phải chịu toàn bộ trách nhiệm trước Bên Bán về việc tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện trong Hợp Đồng này và Nội Quy Nhà Chung Cư.

## 17.3 Tính Độc Lập Giữa Các Điều Khoản

Bất kỳ điều, khoản, điều kiện, quy định, thỏa thuận hoặc cam kết nào trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là trái pháp luật, vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý theo quy định pháp luật hiện hành thì các điều, khoản, điều kiện, quy định, thỏa thuận hoặc cam kết khác của Hợp Đồng này sẽ không bị trái pháp luật, vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu, trái pháp luật hoặc không có giá trị pháp lý theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu và diễn giải theo và điều chỉnh bởi Pháp Luật Việt Nam.
- 18.2 Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết trên tinh thần thiện chí bằng thương lượng bởi Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về việc phát sinh tranh chấp, mỗi Bên có thể nộp đơn yêu cầu Tòa án có thẩm quyền ở tỉnh Bình Dương giải quyết tranh chấp đó.

## **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Hiệu Lực và sẽ vẫn còn hiệu lực cho đến khi mỗi và mọi nghĩa vụ của các Bên đã được hoàn thành trừ khi được chấm dứt trước thời hạn theo các điều khoản được nêu trong Hợp Đồng này.
- 19.2 Hợp đồng này có 19 điều, với .....trang. Hợp Đồng này, được lập thành 04 (bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt và 04 (bốn (04) bản gốc bằng tiếng Anh có giá trị pháp lý như nhau, nhưng trong trường hợp không nhất quán giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng trong phạm vi của phần không nhất quán đó. Bên Bán, Bên Mua, cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận và cơ quan thuế có thẩm quyền mỗi đơn vị sẽ giữ 01 (một (01) bản gốc bằng tiếng Việt và 01 (một (01) bản gốc bằng tiếng Anh.
- 19.3 Kèm theo hợp đồng này là (i) các bản vẽ thiết kế đính kèm tại Phụ Lục 4, gồm 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, (ii) 01 bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm tại Phụ Lục 6, (iii) 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ đính kèm tại Phụ Lục 5 và (iv) các giấy tờ khác như đính kèm tại Mục D Phụ Lục 10.
- 19.4 Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với các Bên.

Hợp Đồng này và các Phụ Lục của Hợp Đồng này sẽ tạo thành toàn bộ thỏa thuận giữa các Bên và thay thế toàn bộ các hợp đồng góp vốn, hợp đồng hoặc bản ghi nhớ trước đây, nếu có, dù bằng lời nói hoặc bằng văn bản giữa các Bên liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.

- 19.5 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Các Bên.



**ĐỂ GHI NHẬN CÁC THỎA THUẬN TRONG HỢP ĐỒNG NÀY**, các Bên trong Hợp Đồng này đã ký hợp lệ Hợp Đồng vào ngày được ghi tại trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

Được ký bởi

Nhân danh và thay mặt

**Công Ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu**

Trước sự hiện diện của

Được ký bởi Bên Mua:

Trước sự hiện diện của

**PHỤ LỤC 1**  
**CĂN HỘ VÀ GIÁ BÁN CĂN HỘ**

**A. CHI TIẾT CĂN HỘ**

**1. Đặc điểm của Căn Hộ**

- (i) Nhà Chung Cư : [...]
- (ii) Căn Hộ số : [...]
- (iii) Tầng : [...]
- (iv) Loại Căn Hộ : [...]
- (v) Diện Tích Sàn Xây Dựng : [...] m<sup>2</sup>  
(ước tính)

Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này.

- (vi) Diện Tích Sử Dụng (ước : [...] m<sup>2</sup>  
tính)

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

- (vii) Diện tích khác được bán : [...] m<sup>2</sup>  
cùng với Căn Hộ (chỗ để  
xe ô tô, ... nếu có)

Ngoài diện tích chỗ để xe ô tô quy định tại mục (vii) này, nếu có, phần còn lại của chỗ để xe ô tô trong Nhà Chung Cư thuộc quyền sở hữu và quản lý của Bên Bán hoặc bên mua khác, tùy từng trường hợp, và Bên Bán không tính chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này vào Giá Bán Căn Hộ.

- (viii) Mục đích sử dụng : [...]
- (ix) Năm hoàn thành việc xây : [...]  
dựng dự kiến
- (x) Tháp : [...]
- (xi) Dự Án : [...]

**2. Đặc điểm về Khu Đất**

- Thửa đất/Lô đất số : [...]
- Tờ bản đồ số : [...]

Diện tích đất sử dụng : [...] chung

3. Hợp đồng cấp bảo lãnh hạn mức: số [...] giữa Ngân Hàng [...] và Công Ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ:

[...]

**B. GIÁ BÁN CĂN HỘ**

1.	Đơn giá trên m <sup>2</sup> (chưa Thuế GTGT)	:	(Bằng chữ: )
2.	Giá bán trước thuế GTGT [B(2)= B(1) x (A(1)(vi)+A(1)(vii))]	:	(Bằng chữ: )
3.	Giá trị quyền sử dụng đất (Không chịu thuế GTGT)	:	(Bằng chữ: )
4.	Phí Bảo Trì [B(4)= B(2) x 2%]	:	(Bằng chữ: )
5.	Thuế GTGT [B(5)=(B(2)–B(3)) x 10%]	:	(Bằng chữ: )
6.	Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT và Phí Bảo Trì) [= B(2) + B(4) + B(5)]	:	(Bằng chữ: )

**PHỤ LỤC 2**  
**PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG**

- A. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua: Là Diện Tích Sử Dụng và diện tích khác được bán cùng với Căn Hộ nêu tại Mục A.1(vi) và A.1(vii) của Phụ Lục 1 và các hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ theo Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này;
- B. Phần Sở Hữu Riêng Khác: bao gồm
- Các căn hộ khác trong Nhà Chung Cư theo Bản vẽ thiết kế Nhà Chung Cư;
  - Bãi đỗ xe ô tô.
- C. Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư: bao gồm:
1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Sở Hữu Riêng Khác của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư như nêu tại Mục A và B của Phụ lục này;
  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, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các 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 Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt gồm phòng máy phát điện, phòng công tắc điện, phòng thang máy, phòng máy bơm và hệ thống phòng cháy chữa cháy;
  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.

**PHỤ LỤC 3**  
**TIỀN ĐỘ XÂY DỰNG VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ<sup>22</sup>**

Đợt thanh toán	Thời gian thanh toán	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ thanh toán (%)	Tiền thanh toán (chưa thuế GTGT) VNĐ	Thuế GTGT	Tiền thanh toán (đã bao gồm thuế GTGT) VNĐ	Ghi chú
<b>A.</b>	<b>Trước khi bàn giao Căn Hộ</b>						
1	Trong ngày ký Hợp đồng mua bán (HĐMB)		[...]	[ ]		[ ]	
2	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
3	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
4	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
5	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
6	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
7	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
8	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
9	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
10	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	

<sup>22</sup> Nội dung cụ thể do các bên thỏa thuận điền khi ký kết hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật, trong đó lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% Giá Bán Căn Hộ khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên Bán là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng; khi chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì không được thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ.

11	Chậm nhất ngày [ ]		[...]	[ ]		[ ]	
<b>B.</b>	<b>Khi bàn giao Căn Hộ</b>						
12	Tại thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua hoặc trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ, tùy thuộc trường hợp nào xảy ra trước. Tuy nhiên không trễ hơn tháng [...] <sup>23</sup> .		[...]	[ ]		[ ]	
	Phí Bảo Trì (02%)		-	[ ]		[ ]	
13	Khi (i) Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc, theo đề nghị của Bên Mua, hồ sơ pháp lý của Căn Hộ để Bên Mua tự làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, hoặc (ii) trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo với Bên Mua về việc Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận, tùy thuộc vào trường hợp nào xảy ra trước.		[...]	[ ]		[ ]	
<b>Tổng cộng</b>			<b>100</b>	[ ]		[ ]	

Các Bên đồng ý rằng:

- (a) Các Bên đồng ý rằng: tiến độ xây dựng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với tiến độ dự kiến tại Phụ Lục này, nhưng không được chậm quá [ ] <sup>24</sup> tháng.

<sup>23</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

<sup>24</sup> Do Công ty và khách hàng thỏa thuận.

- (b) Việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là hoàn toàn thuộc thẩm quyền của các cơ quan có liên quan và Bên Mua không yêu cầu Bên Bán chịu trách nhiệm nếu Giấy Chứng Nhận không được cấp vì bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của Bên Bán hoặc bất kỳ việc trì hoãn nào trong việc cấp Giấy Chứng Nhận của các cơ quan chức năng có thẩm quyền.
- (c) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng, vào mỗi đợt thanh toán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán khoản tiền thanh toán đã bao gồm thuế GTGT như được quy định tại Bảng tiến độ thanh toán của Phụ lục này.
- (d) Mã số Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này là mã số thương mại theo quy định của Bên Bán. Việc xác định chính xác số Căn Hộ được thực hiện theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

**PHỤ LỤC 4**  
**THIẾT KẾ ĐƯỢC PHÊ DUYỆT**

1. Mặt bằng vị trí.....Đính kèm
2. Mặt bằng tầng .....Đính kèm
3. Mặt bằng định vị .....Đính kèm
4. Mặt bằng Căn Hộ.....Đính kèm
5. Mặt bằng Nhà Chung Cư .....Đính kèm



**PHỤ LỤC 5**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ <sup>25</sup>**

<b>HẠNG MỤC</b>	<b>KHU VỰC HOÀN THIỆN</b>	<b>VẬT LIỆU, THIẾT BỊ</b>

<sup>25</sup> Nội dung cụ thể do Các Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay thế bằng nguyên vật liệu khác với Phụ lục này thì phải thỏa thuận với Bên Mua.

## **PHỤ LỤC 6**

### **NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Nội Quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư [...] (**Nội Quy Nhà Chung Cư**) này được lập nhằm:

- Bảo vệ lợi ích và đảm bảo sự an toàn của các chủ sở hữu và người sử dụng trong Nhà Chung Cư [...];
- Duy trì an ninh, trật tự và vệ sinh môi trường, môi trường sống thuận tiện, nâng cao chất lượng cuộc sống của các chủ sở hữu và người sử dụng trong Nhà Chung Cư.
- Đảm bảo chất lượng công trình của Nhà Chung Cư và các công trình tiện ích chung; và
- Gia tăng giá trị sử dụng của Nhà Chung Cư.

Các thuật ngữ viết hoa trong bản Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ có nghĩa như trong Hợp Đồng mua bán/thuê mua/thuê căn hộ.

#### **Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu và người sử dụng, Công ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu (“**Chủ Đầu Tư**”) và các cá nhân, tổ chức khác có liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

#### **Điều 2. Quy định chung đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

1. Các chủ sở hữu, người sử dụng các căn hộ và các Phần Sở Hữu Riêng khác của Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành (“**Quy Chế**”) và Nội Quy Nhà Chung Cư này và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm nếu có.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân/bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân/bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân/bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký tạm trú với lễ tân/bảo vệ và cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Nội Quy Nhà Chung Cư này.

### **Điều 3. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà Chung Cư**

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 ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư.
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định.
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.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư.
9. Kinh doanh dịch vụ gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các dịch vụ gây ô nhiễm khác).
10. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
11. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
12. Cơi nới để chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư dưới mọi hình thức; đục phá, cải tạo, tháo dỡ hoặc làm thay đổi cấu trúc chịu lực, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, trang thiết bị sử dụng chung, kiến trúc bên ngoài của Nhà Chung Cư.
13. Phân chia, chuyển đổi Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư trái quy định.

14. 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, Nhà Chung Cư trái với quy định; thay đổi kết cấu, thiết kế của Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng (xây tường ngăn lên mặt sàn, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư, đục phá căn hộ, coi nói diện tích dưới mọi hình thức).
15. Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng trái với mục đích quy định.
16. Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sử dụng không đúng mục đích Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và Phí Bảo Trì.
17. Sử dụng điện trái với các quy định có liên quan của công ty điện lực, sử dụng điện quá tải.
18. Từ chối hoặc trì hoãn việc thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ khoản chi phí bất thường nào khác đã đồng ý.
19. Làm hư hỏng tài sản thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư; nếu có phải bồi thường theo quyết định của Ban Quản Trị.
20. Lưu giữ hoặc tồn trữ hoặc cho phép lưu giữ hoặc tồn trữ bên trong hoặc bên ngoài căn hộ bất kỳ hàng lậu, chất liệu nguy hiểm, độc hại hoặc vật liệu nổ nào.
21. Gây ra mùi hôi thối gây phiền hà cho các chủ sở hữu, người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư.
22. Có các hành vi khác trái với pháp luật hiện hành, Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc làm bất cứ việc gì ảnh hưởng bất lợi đến trật tự công cộng, an ninh, mỹ quan hoặc vệ sinh môi trường trong Nhà Chung Cư.
23. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 4. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong 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 Trong Nhà Chung Cư.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi cho phép theo quy định của bãi đỗ xe, giữ xe.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng, các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư vào đúng mục đích, công năng Thiết Kế Được Phê Duyệt.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn và hướng dẫn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư:
  - (a) Chỉ được hút thuốc ở nơi không cấm hút thuốc và có gạt tàn thuốc;
  - (b) Không ném mẩu thuốc lá vào thùng rác;
  - (c) Không đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư;
  - (d) Không được thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí ga;
  - (e) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản Trị, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ga, ngắt cầu dao tổng;
  - (f) Không can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống cung cấp ga, báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ mà không có sự đồng ý của Ban Quản Trị;
  - (g) Tuyệt đối không được tự ý lắp đặt thêm cửa sắt vào cửa đi chính, các cửa sổ và cửa tại ban công của căn hộ gây cản trở trong quá trình cứu hộ và chữa cháy khi có hỏa hoạn xảy ra;
  - (h) Đun nấu cẩn thận, thường xuyên kiểm tra, sửa chữa 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 và nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị xem xét và xử lý kịp thời.

**Điều 5. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ và các Phần Sở Hữu Riêng khác**

1. Trường hợp căn hộ, Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng 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 Trong Nhà Chung Cư 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 Trong Nhà Chung Cư, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy Chế nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị 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 có hư hỏng Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu không thực hiện sửa chữa thì Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và/hoặc Ban Quản Trị được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng này; trường hợp có hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư trong khu vực thuộc sở hữu riêng thì chủ sở hữu, người sử dụng Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng có trách nhiệm tạo điều kiện và hỗ trợ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, đơn vị thi công sửa chữa các hư hỏng này.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị 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. Chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ có thể tiến hành bảo trì, sửa chữa, trang trí, thay thế hoặc bất kỳ công việc khác liên quan đến căn hộ miễn là việc tu bổ đó không ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan chung, thẩm mỹ kiến trúc chung của Nhà Chung Cư và không thay đổi cấu trúc hoặc coi nói đối với căn hộ và/hoặc bất kỳ phần nào của căn hộ. Đồng thời chủ sở hữu, người sử dụng căn hộ phải tuân thủ toàn bộ các luật áp dụng, các yêu cầu và điều kiện do các cơ quan có thẩm quyền đặt ra và Thiết Kế Được Phê Duyệt đối với căn hộ được đính kèm theo hợp đồng mua bán/thuê mua/thuê căn hộ.
7. Nhằm mục đích nêu trên, việc tu bổ phải tuân thủ nghiêm ngặt các yêu cầu sau đây:

- (a) Giữ nguyên hiện trạng của mặt ngoài căn hộ lúc bàn giao (ví dụ như dán màng phim phản chiếu hoặc có màu lên ô kính cửa sổ, treo màn cửa với mặt trái mặt không có màu (hướng ra ngoài), như màu trắng hoặc màu be, sơn bên ngoài căn hộ bằng màu khác với màu lúc bàn giao, dỡ bỏ lớp hoàn thiện/trang trí ban đầu...).
- (b) Không lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn...) trên ban công hoặc sân thượng, nếu có.
- (c) Không được thực hiện các công tác cải tạo mà ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết cấu hoặc tính thống nhất đồng bộ của Nhà Chung Cư.
- (d) Không được phép cải tạo căn hộ toàn bộ hoặc một phần để lấn chiếm khu vực Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- (e) Phải tuân thủ các quy định xây dựng (do Chủ Đầu Tư/ Ban Quản Trị và pháp luật quy định) trong quá trình tu bổ.
- (f) Khi việc bảo trì, sửa chữa bất kỳ căn hộ nào cần phải đi xuyên qua căn hộ khác thì chủ sở hữu, người đang sử dụng của căn hộ khác này phải tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc sửa chữa và bảo trì được thực hiện tốt. Nếu có thiệt hại xảy ra trong quá trình sửa chữa và bảo trì thì người tiến hành công tác sửa chữa hoặc bảo trì phải phục hồi và sửa chữa hư hỏng đó.
- (g) Nộp tiền ký quỹ (theo quy định của Ban Quản Trị) cho Ban Quản Trị trước khi bắt đầu bất kỳ công tác tu bổ nào. Trường hợp đã xảy ra bất kỳ thiệt hại hoặc ô nhiễm nào đối với các tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc đối với bên thứ ba trong thời hạn tu bổ thì số tiền ký quỹ sẽ được sử dụng để thanh toán cho thiệt hại hoặc ô nhiễm đó. Nếu số tiền ký quỹ không đủ để cân trừ các khoản bồi thường đó thì chủ sở hữu, người đang sử dụng sửa chữa phải trả thêm chi phí phát sinh. Trong trường hợp không phát sinh các phí hoặc tiền bồi thường đó sau khi hoàn tất việc tu bổ thì Ban Quản Trị hoàn lại tiền ký quỹ không tính lãi cho chủ sở hữu, người đang sử dụng sửa chữa.

#### **Điều 6. 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, chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư, 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 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban Quản Trị phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
2. Các Nội Quy Nhà Chung Cư về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; Nội Quy Nhà Chung Cư 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 trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

1. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy Chế.
2. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
3. Bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
4. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền phải xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
5. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
6. 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 cho Phần Sở Hữu Riêng của mình.
7. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.



## **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

### **1. Chủ sở hữu**

- (a) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- (b) Mua và đóng bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho Phần Sở Hữu Riêng của mình.
- (c) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư và Quy Chế.
- (d) Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, kinh phí hoạt động của Ban Quản Trị và các khoản phí, lệ phí, chi phí khác trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư, pháp luật có liên quan và thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định thì bị xử lý theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Ban Quản Trị đã ký với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

- (e) Đóng phí trông giữ xe theo quy định của Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị và theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.
- (f) 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.
- (g) Phải bảo trì Phần Sở Hữu Riêng và đóng Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Nhà ở, Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư và bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu, người sử dụng khác.
- (h) Được quyền sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng; và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và Quy Chế.
- (i) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và Quy Chế.

- (j) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- (k) Phát hiện và thông báo kịp thời cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- (l) Tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định.
- (m) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc Phần Sở Hữu Riêng Khác của chủ sở hữu khác.
- (n) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## 2. Người sử dụng

- (a) Sử dụng Phần Sử Dụng Riêng và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và Quy Chế.
- (b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu.
- (c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư.
- (d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các Điểm (a), (c), (d), (e), (i), (j), (k), (l), (m), và (n) Mục 1 nêu trên.

## **Điều 10. Hội nghị Nhà Chung Cư**

- 1. Hội Nghị Nhà Chung Cư là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu hoặc người sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ Đầu Tư).
- 2. Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy Chế.

## **Điều 11. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu**

1. Điều kiện để tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được quy định như sau:
  - (a) Hội Nghị Nhà Chung Cư phải được tổ chức trong thời hạn 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày Nhà Chung Cư đó được bàn giao đưa vào sử dụng và có tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) số căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua, thuê mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua); trường hợp quá thời hạn quy định tại Điểm này mà Nhà Chung Cư chưa có đủ 50% (năm mươi phần trăm) số căn hộ được bàn giao thì Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức sau khi có đủ 50% (năm mươi phần trăm) số căn hộ được bàn giao; và
  - (b) Hội nghị của cụm Nhà Chung Cư được tổ chức khi có tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) số căn hộ của mỗi tòa nhà trong cụm đã được bàn giao cho Bên Mua (không bao gồm số căn hộ mà chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua) và có tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) đại diện chủ sở hữu căn hộ của từng tòa nhà đã nhận bàn giao đưa vào sử dụng đồng ý nhập tòa nhà vào cụm Nhà Chung Cư.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu được quy định như sau:
  - (a) Đối với hội nghị của Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) đại diện chủ sở hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao tham dự. Trường hợp không đủ số người tham dự quy định tại Điểm này thì trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu căn hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân phường nơi có nhà chung cư tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - (b) Đối với hội nghị của cụm Nhà Chung Cư thì phải đảm bảo số lượng đã đồng ý nhập tòa nhà vào cụm Nhà Chung Cư theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này tham dự; trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định thì trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc, kể từ ngày tổ chức họp hội nghị được ghi trong thông báo mời họp, chủ đầu tư hoặc đại diện chủ sở hữu Căn Hộ có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư, trừ trường hợp tòa nhà trong cụm tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư riêng theo quy định tại Điểm a Khoản này.
3. Chủ đầu tư có trách nhiệm chuẩn bị các nội dung họp, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

Chủ đầu tư hoặc chủ sở hữu có thể tổ chức họp dự bị để chuẩn bị các nội dung cho Hội Nghị Nhà Chung Cư chính thức. Nội dung chuẩn bị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu bao gồm các công việc sau đây:

- (a) Kiểm tra, xác định tư cách đại diện chủ sở hữu căn hộ tham dự hội nghị; trường hợp ủy quyền thì phải có văn bản ủy quyền bao gồm các nội dung sau: Họ, tên và số điện thoại liên hệ (nếu có) của người ủy quyền và người được ủy quyền, địa chỉ căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư của người ủy quyền, các nội dung ủy quyền liên quan đến Hội Nghị Nhà Chung Cư, quyền và trách nhiệm của các bên ủy quyền và được ủy quyền, văn bản ủy quyền phải có đầy đủ chữ ký của người ủy quyền và người được ủy quyền;
- (b) Dự thảo quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (c) Dự kiến đề xuất sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);
- (d) Dự thảo quy chế bầu Ban quản trị Nhà Chung Cư, đề xuất tên gọi của Ban quản trị theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 23 của Nội Quy này, đề xuất danh sách, số lượng thành viên Ban quản trị, dự kiến Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu Nhà Chung Cư thuộc diện phải có Ban quản trị); dự kiến kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho các thành viên Ban quản trị;
- (e) Thông báo giá dịch vụ phải trả phí như bể bơi, phòng tập, sân tennis, khu spa, siêu thị và các dịch vụ khác (nếu có); và
- (f) Các đề xuất khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư cần báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu.

4. Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu quyết định các nội dung sau đây:

- (a) Quy chế họp Hội Nghị Nhà Chung Cư (bao gồm họp lần đầu, họp thường niên và họp bất thường);
- (b) Quy chế bầu Ban quản trị Nhà Chung Cư, tên gọi của Ban quản trị, số lượng, danh sách thành viên Ban quản trị, Trưởng ban, Phó ban quản trị (nếu nhà chung cư có thành lập Ban quản trị); kế hoạch bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho các thành viên Ban quản trị;
- (c) Sửa đổi, bổ sung nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (nếu có);

- (d) Các nội dung quy định tại Điểm đ Khoản 3 Điều này; đối với giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở quy định của Quy chế này và thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành;
  - (e) Các khoản kinh phí mà chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư; và
  - (f) Các nội dung khác có liên quan.
5. Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu khi có một trong các trường hợp sau đây:
- (a) Nhà chung cư đã được bàn giao đưa vào sử dụng quá thời hạn 12 (mười hai) tháng và đã có đủ 50% (năm mươi phần trăm) số căn hộ được bàn giao theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này nhưng chủ đầu tư không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư và có đơn của đại diện chủ sở hữu Căn Hộ đã nhận bàn giao đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức hội nghị;
  - (b) Trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này; và
  - (c) Chủ đầu tư chấm dứt hoạt động do bị giải thể hoặc phá sản theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì kinh phí tổ chức hội nghị này do các chủ sở hữu và người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp.

6. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu Căn Hộ hoặc nhận được văn bản đề nghị của chủ đầu tư theo quy định tại Khoản 5 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do chủ đầu tư tổ chức.

## **Điều 12. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên**

1. Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên được tổ chức mỗi năm một lần khi có tối thiểu 30% (ba mươi phần trăm) đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự hoặc có số lượng ít hơn do các chủ sở hữu Nhà Chung Cư thống nhất. Hội nghị Nhà Chung Cư thường niên có các nội dung sau đây:

- (a) Nghe báo cáo kết quả hoạt động của Ban Quản Trị và thông qua các khoản thu, chi hàng năm của Ban Quản Trị;
  - (b) Xem xét, thông qua quyết toán Phí Bảo Trì trong năm và thông qua kế hoạch bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của năm sau;
  - (c) Nghe báo cáo tình hình quản lý vận hành Nhà Chung Cư; và
  - (d) Quyết định các nội dung khác theo quy định của pháp luật.
2. Đối với hội nghị thường niên mà kết hợp quyết định bầu Trưởng ban quản trị hoặc quyết định các vấn đề (i) miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới; (ii) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì phải có tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao tham dự.
3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư; Ban Quản Trị có thể tổ chức họp trừ bị để chuẩn bị các nội dung cho cuộc họp hội nghị chính thức.
4. Trong trường hợp không đủ số người tham dự theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Ban Quản Trị có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 4, Khoản 5 Điều 13 của Nội Quy Nhà Chung Cư này.
5. Trường hợp qua giám sát, thảo luận tại Hội Nghị Nhà Chung Cư mà chủ sở hữu Nhà Chung Cư phát hiện hành vi vi phạm về tài chính của Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị thì tùy theo mức độ vi phạm, Hội Nghị Nhà Chung Cư có thể quyết định bãi miễn một, một số hoặc toàn bộ thành viên Ban Quản Trị và bầu thay thế các thành viên khác theo quy định tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này; nếu người có hành vi vi phạm thuộc diện bị truy cứu trách nhiệm hình sự thì Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua quyết định đề nghị cơ quan có thẩm quyền xem xét, xử lý trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
6. Trong trường hợp cần thiết, Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định lập tổ kiểm tra hoặc thuê đơn vị có chuyên môn để kiểm tra sổ sách và việc thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; trường hợp thuê đơn vị chuyên môn thì các chủ sở hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư phải đóng góp kinh phí để thanh toán chi phí cho đơn vị này theo thỏa thuận.

### **Điều 13. Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường**

1. Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được tổ chức khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - (a) Bầu thay thế Trưởng ban hoặc Phó ban quản trị do bị miễn nhiệm, bãi miễn hoặc bị chết, mất tích; trường hợp thay thế Phó ban quản trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử người khác đảm nhận mà không phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường;
  - (b) Miễn nhiệm hoặc bãi miễn toàn bộ các thành viên Ban Quản Trị và bầu Ban Quản Trị mới;
  - (c) Bầu thay thế thành viên Ban Quản Trị theo quy định tại Điều 18 của Nội Quy Nhà Chung Cư;
  - (d) Ban Quản Trị đề nghị thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc đề nghị điều chỉnh giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư; và
  - (e) Các trường hợp khác khi có đơn đề nghị của trên 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao.
2. Điều kiện về số lượng người tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường được quy định như sau:
  - (a) Trường hợp họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để bầu Trưởng ban hoặc bầu mới toàn bộ Ban Quản Trị hoặc quyết định nội dung quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 50% (năm mươi phần trăm) đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của Nhà Chung Cư tham dự.
  - (b) Trường hợp bầu thay thế Phó ban quản trị hoặc các thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một tòa nhà trong cụm Nhà Chung Cư thì chỉ tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường của tòa nhà này để bầu thành viên khác thay thế; hội nghị của tòa nhà được tổ chức họp để bầu người thay thế khi có tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao của tòa nhà đó tham dự.
  - (c) Trường hợp tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo đề nghị của các chủ sở hữu căn hộ quy định tại Điểm e Khoản 1 Điều này thì phải có tối thiểu 75% (bảy mươi lăm phần trăm) số người đã có đơn đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường tham dự.
3. Ban Quản Trị có trách nhiệm chuẩn bị nội dung, thông báo thời gian, địa điểm và tổ

chức họp hội nghị chính thức cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.

4. Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung quy định tại các Điểm a, b hoặc c Khoản 1 Điều này khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - (a) Ban Quản Trị đã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường nhưng không có đủ số người tham dự theo quy định tại điểm a Khoản 2 Điều này và có văn bản đề nghị của Ban Quản Trị;
  - (b) Có đơn của tối thiểu 50% đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao đề nghị tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định một trong các nội dung nêu trên nhưng Ban Quản Trị không tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường; và
  - (c) Chủ đầu tư đã chấm dứt hoạt động do bị giải thể, sáp nhập hoặc phá sản
5. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được văn bản đề nghị của Ban Quản Trị hoặc nhận được đơn của đại diện chủ sở hữu căn hộ quy định tại Khoản 4 Điều này, Ủy ban nhân dân cấp phường có trách nhiệm tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường. Kết quả của Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường do Ủy ban nhân dân cấp phường tổ chức có giá trị áp dụng đối với các chủ sở hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư như Hội Nghị Nhà Chung Cư do Ban Quản Trị tổ chức quy định tại Điều này.

#### **Điều 14. Thành phần tham dự và việc biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư**

1. Thành phần tham dự gồm (i) đại diện chủ sở hữu căn hộ đã nhận bàn giao, (ii) đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư), (iii) đại diện Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và mời đại diện của Ủy ban nhân dân cấp phường.
2. Quyền biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư được tính theo đơn vị căn hộ và mỗi căn hộ trong Nhà Chung Cư tương ứng với một phiếu biểu quyết;
3. Mọi quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được thông qua theo nguyên tắc đa số bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu; nội dung cuộc họp phải được lập thành biên bản, có chữ ký của các thành viên chủ trì và thư ký cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư.

#### **Điều 15. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**

1. Ban Quản Trị thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng



Nhà Chung Cư theo Luật Nhà ở và các quyền, trách nhiệm sau đây:

- (a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Nhà Chung Cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
- (b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi Phí Bảo Trì để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- (d) Thay mặt chủ sở hữu thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở, Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Nhà Chung Cư;
- (e) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu Nhà Chung Cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
- (f) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị theo quy định của Quy Chế; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong trường hợp Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư này;
- (g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư, không bàn giao Phí Bảo Trì theo quy định;
- (h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi Ban Quản Trị mới được công nhận;
- (i) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư này, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;

- (j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật; và
  - (k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và quy định tại Quy Chế.
2. Các quyết định của Ban Quản Trị nêu vượt quá quyền hạn trên thì không có giá trị pháp lý; trường hợp gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của các tổ chức, cá nhân thì các thành viên của Ban Quản Trị phải bồi thường theo quy định của pháp luật.
  3. Ban Quản Trị phải có quy chế hoạt động và quy chế thu, chi tài chính do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua, bảo đảm công khai, minh bạch, tuân thủ quy định của Quy Chế, pháp luật về nhà ở và pháp luật có liên quan.

#### **Điều 16. Nhiệm kỳ, số lượng, thành phần của Ban Quản Trị**

1. Ban Quản Trị có nhiệm kỳ hoạt động 03 (ba) năm và được bầu lại tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên của năm cuối nhiệm kỳ, trừ trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để bầu thay thế Ban Quản Trị.
2. Số lượng thành viên Ban Quản Trị từ 06 (sáu) đến 25 (hai mươi lăm) thành viên, trong đó mỗi tòa nhà có số lượng từ 03 đến 05 thành viên. Số lượng cụ thể do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
3. Thành phần Ban Quản Trị gồm 01 (một) Trưởng ban, mỗi tòa nhà tổ chức họp để cử 01 hoặc 02 đại diện làm Phó ban và các thành viên khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
4. Thành viên Ban Quản Trị phải là chủ sở hữu đang sử dụng Nhà Chung Cư đó, là người có sức khỏe, không có tiền án, tiền sự; ưu tiên lựa chọn những người có kiến thức, kinh nghiệm về xây dựng, kiến trúc, tài chính, pháp luật.
5. Các thành viên Ban Quản Trị phải tham gia lớp bồi dưỡng kiến thức về quản lý, sử dụng nhà Nhà Chung Cư do cơ sở đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà Nhà Chung Cư tổ chức theo quy định của Bộ Xây dựng.

#### **Điều 17. Kinh phí hoạt động, thù lao của Ban Quản Trị**

1. Ban Quản Trị có kinh phí hoạt động do chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp hàng năm theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; kinh phí này được ghi rõ trong quy chế hoạt động của Ban Quản Trị và được quản lý thông qua một tài khoản

hoạt động của Ban Quản Trị; Ban Quản Trị phải sử dụng kinh phí hoạt động đúng mục đích, không được dùng để kinh doanh và phải báo cáo việc thu, chi tại cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên.

2. Mức thù lao của các thành viên Ban Quản Trị do các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng góp theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư trên cơ sở điều kiện cụ thể của Nhà Chung Cư, trừ trường hợp thành viên Ban Quản Trị từ chối nhận thù lao.
3. Chủ sở hữu, người đang sử dụng Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng thù lao qua Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để chi trả cho các thành viên Ban Quản Trị; khoản tiền này không phải hạch toán vào hoạt động kinh doanh của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

#### **Điều 18. Biểu quyết thông qua các quyết định của Ban Quản Trị**

1. Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% (năm mươi phần trăm) số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng mặt Trưởng ban), trừ trường hợp quy định khoản 2 và 3 bên dưới.
2. Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% (Bảy mươi lăm phần trăm) tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
  - (a) Đề xuất thay đổi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
  - (b) Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì Nhà Chung Cư;
  - (c) Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
  - (d) Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; và
  - (e) Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
3. Đối với quyết định chi tiêu Phí Bảo Trì thì thực hiện biểu quyết như sau: trường hợp Ban Quản Trị quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của cả cụm Nhà Chung Cư thì phải được 100% (một trăm phần trăm) thành viên Ban Quản Trị đồng ý; nếu chỉ bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của một hoặc

một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% (một trăm phần trăm) số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

**Điều 19. Miễn nhiệm, bãi miễn thành viên Ban Quản Trị hoặc bãi miễn Ban Quản Trị**

1. Việc miễn nhiệm thành viên Ban Quản Trị được thực hiện khi có một trong các trường hợp sau đây:
  - (a) Thành viên Ban Quản Trị thôi tham gia hoặc xin miễn nhiệm;
  - (b) Thành viên Ban Quản Trị không còn là chủ sở hữu căn hộ;
  - (c) Thành viên Ban Quản Trị chuyển đi nơi khác; và
  - (d) Có sự thay đổi thành viên Ban Quản Trị do việc tách, nhập Ban Quản Trị theo Quy Chế.
2. Việc bãi miễn Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị được thực hiện khi có đề nghị của Ban Quản Trị hoặc đề nghị của đại diện chủ sở hữu căn hộ trong các trường hợp sau đây:
  - (a) Ban Quản Trị không báo cáo kết quả hoạt động cho Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư;
  - (b) Ban Quản Trị không hoạt động sau khi được bầu;
  - (c) Thành viên Ban Quản Trị vi phạm quy chế hoạt động hoặc quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị; và
  - (d) Thành viên Ban Quản Trị không tham gia các hoạt động của Ban Quản Trị trong 06 (sáu) tháng liên tiếp hoặc không tham dự tối thiểu 30% (ba mươi phần trăm) tổng số các cuộc họp của Ban Quản Trị trong 01 (một) năm.
3. Bầu lại thành viên Ban Quản Trị được thực hiện như sau:
  - (a) Việc bầu thay thế Ban Quản Trị hoặc bầu thay thế Trưởng Ban Quản Trị phải tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư bất thường để quyết định theo quy định tại Điều 12 của Nội Quy Nhà Chung Cư.
  - (b) Trường hợp miễn nhiệm hoặc bãi miễn Phó Ban Quản Trị là đại diện của Chủ Đầu Tư thì Chủ Đầu Tư cử đại diện khác thay thế mà không phải tổ chức Hội

Nghị Nhà Chung Cư bất thường.

**Điều 20. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**

1. Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực theo quy định của Quy Chế và phải có tên trong danh sách được đăng tải trên Cổng thông tin điện tử của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản và của Bộ Xây dựng.
2. Quyền và trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:
  - (a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì (nếu có).
  - (b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
  - (c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư.
  - (d) Thu Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.
  - (e) Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
  - (f) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
  - (g) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  - (h) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 21. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**

1. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư do các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đóng hàng tháng hoặc theo định kỳ (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ mà chưa sử dụng) để Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện các công việc gồm:
  - (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 Trong Nhà Chung Cư;
  - (b) Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
  - (c) Các công việc khác có liên quan bao gồm việc 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 cho Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
2. Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mỗi căn hộ được tính bằng giá dịch vụ quản lý vận hành nhân (x) với diện tích ( $m^2$ ) sử dụng căn hộ.
3. Giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư được xác định bằng tiền Việt Nam đồng và tính trên mỗi mét vuông ( $m^2$ ) diện tích sử dụng căn hộ (được xác định theo diện tích thông thủy là diện tích được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất hoặc diện tích được ghi trong hợp đồng mua bán/thuê mua/hợp đồng thuê hoặc xác định trên thực tế trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận trên), do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở thống nhất với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

## **Điều 22. Bảo trì Nhà Chung Cư**

1. Việc bảo trì phần xây dựng Nhà Chung Cư phải do đơn vị có năng lực theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện; việc bảo trì các hệ thống thiết bị của Nhà Chung Cư phải do đơn vị có năng lực tương ứng với công việc bảo trì thực hiện.
2. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư phải thực hiện theo quy trình bảo trì Nhà Chung Cư và quy trình bảo trì các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã được Chủ Đầu Tư lập theo Quy Chế và kế hoạch bảo trì hàng năm do Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua theo Quy Chế; trường hợp có hư hỏng đột xuất

hoặc hư hỏng do thiên tai, hỏa hoạn thì Ban Quản Trị quyết định việc bảo trì theo quy định của Quy Chế và pháp luật có liên quan nhưng phải báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư tại cuộc họp gần nhất.

3. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng/Phần Sử Dụng Riêng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của các chủ sở hữu khác và các hệ thống công trình, thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.

### **Điều 23. Các hạng mục của Nhà Chung Cư được sử dụng Phí Bảo Trì để bảo trì**

1. Bảo trì các hạng mục, thiết bị và phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
2. Bảo trì hệ thống các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư, bao gồm thang máy, máy phát điện, máy bơm nước, hệ thống thông gió, hệ thống cấp điện chiếu sáng, điện sinh hoạt, các thiết bị điện dùng chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống cấp ga, lò sưởi trung tâm, phát thanh truyền hình, thông tin liên lạc, phòng cháy, chữa cháy, cột thu lôi và các thiết bị khác dùng chung cho Nhà Chung Cư.
3. Bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài kết nối với nhà chung cư; các công trình công cộng quy định tại của Luật Nhà ở.
4. Xử lý nước thải ứ nghẹt, hút bể phốt định kỳ; cấy vi sinh cho hệ thống nước thải của Nhà Chung Cư.

### **Điều 24. Sử dụng Phí Bảo Trì**

1. Phí Bảo Trì của tòa nhà nào chỉ được dùng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của tòa nhà đó. Ban Quản Trị chỉ được sử dụng Phí Bảo Trì vào việc bảo trì các hạng mục quy định tại Điều 22; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà 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 Trong Nhà Chung Cư mới sau khi được xây dựng lại.
2. Ban Quản Trị phải thông báo công khai tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi Phí Bảo Trì đã lập và không được thay đổi tài khoản này. Việc rút và sử dụng Phí Bảo Trì phải theo đúng quy định của Quy Chế và phải có sổ sách, hóa đơn, chứng từ theo quy định để theo dõi, quản lý.
3. Phí Bảo Trì chỉ thu thêm khi khoản phí được thu theo Hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ (02% (hai phần trăm) tiền bán khi Chủ Đầu Tư bán căn hộ) không đủ để bảo trì cho Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua tại Hội Nghị Nhà Chung Cư đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với Phần Sở

Hữu Riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư.

4. Đối với việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của các tòa nhà trong cụm Nhà Chung Cư thì sử dụng Phí Bảo Trì theo quy định sau đây:
  - (a) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của cả cụm Nhà Chung Cư thì trích đều từ Phí Bảo Trì của từng tòa nhà trong cụm để bảo trì;
  - (b) Trường hợp phát sinh công việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư của một số tòa nhà thì trích đều từ Phí Bảo Trì của các tòa nhà có liên quan để bảo trì; và
  - (c) Việc rút phí để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Điểm a và Điểm b Khoản này được thực hiện theo quy định của Quy Chế.

**Điều 25. Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Nội Quy Nhà Chung Cư Nhà Chung Cư và một số quy định khác**

1. Nội Quy Nhà Chung Cư này được sửa đổi, bổ sung khi quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư có sự thay đổi hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư có sự thống nhất bổ sung thêm một số quy định nhằm thực hiện việc quản lý Nhà Chung Cư được tốt hơn.
2. Ban Quản Trị có trách nhiệm thông báo, phổ biến Nội Quy Nhà Chung Cư này đến tất cả chủ sở hữu, người sử dụng, Chủ Đầu Tư, các tổ chức, cá nhân có liên quan và có trách nhiệm chấp hành nghiêm chỉnh Nội Quy Nhà Chung Cư này.
3. Quyền hạn và trách nhiệm khác của chủ sở hữu, người sử dụng, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, các tổ chức, cá nhân có liên quan đến Nhà Chung Cư chưa được quy định trong Nội Quy Nhà Chung Cư này sẽ được thực hiện theo Quy Chế và các văn bản pháp luật hiện hành.

**Điều 26. Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp về quyền sở hữu Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng, hòa giải theo quy định của Luật Nhà Ở, Quy Chế và Nội Quy Nhà Chung Cư này; trường hợp không thương lượng, hòa giải được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.
2. Các tranh chấp về kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, về việc bàn giao, quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư do Ủy ban nhân dân cấp



tỉnh nơi có Nhà Chung Cư giải quyết; trường hợp không đồng ý với quyết định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh thì có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

3. Các tranh chấp giữa các thành viên Ban Quản Trị được giải quyết theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
4. Trường hợp thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao con dấu thì Ban quản trị được thành lập mới có quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền về cấp, đăng ký con dấu thực hiện việc thu hồi, bàn giao hoặc hủy con dấu để đăng ký, cấp con dấu mới theo quy định về cấp, đăng ký và quản lý con dấu cho Ban Quản Trị mới thành lập.
5. Trường hợp thành viên Ban Quản Trị hoặc Ban Quản Trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế mà không bàn giao tài khoản quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, tài khoản quản lý hoạt động của Ban Quản Trị thì Ban Quản Trị được thành lập mới có quyền yêu cầu tổ chức đang quản lý các tài khoản này phong tỏa tài khoản, chấm dứt thực hiện các giao dịch có liên quan đến Ban quản trị bị bãi nhiệm, miễn nhiệm, thay thế và thực hiện lập, bàn giao tài khoản này cho Ban Quản Trị được thành lập mới theo quy định của Quy chế này và pháp Luật có liên quan.
6. Các tranh chấp giữa Ban Quản Trị Nhà Chung Cư với chủ sở hữu, người sử dụng Căn Hộ về việc bầu, miễn nhiệm, bãi miễn, thay thế thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được giải quyết trên cơ sở thương lượng; trường hợp không thương lượng được thì đề nghị tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để giải quyết.
7. Các tranh chấp về hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành, hợp đồng bảo trì, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa đơn vị cung cấp dịch vụ và đơn vị quản lý vận hành được giải quyết theo thỏa thuận giữa các bên; trường hợp không thỏa thuận được thì yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **Điều 27. Xử lý vi phạm**

1. Ban Quản Trị, thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nếu vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị bãi miễn, thay thế theo quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư này và bị xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự theo quy định của pháp luật.
2. Trường hợp Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức họp không đúng quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư thì các quyết định, kết quả của cuộc họp hội nghị nhà chung cư đó không được công nhận và phải tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định lại.

3. Trường hợp Ban Quản Trị quyết định không đúng với quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính thì các quyết định này không được công nhận.
4. Xử lý các hành vi vi phạm Nội Quy Nhà Chung Cư này được thực hiện theo quy định của pháp luật về xử lý vi phạm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.
5. Người nào lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định về quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư thì tùy mức độ vi phạm sẽ bị xử lý hành chính hoặc truy cứu trách nhiệm hình sự. Người có hành vi vi phạm nếu gây thiệt hại về vật chất phải bồi thường về thiệt hại đó theo quy định của pháp luật.

## **PHỤ LỤC 7**

### **DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

Các dịch vụ cơ bản mà Bên Bán/Doanh nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ thực hiện bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường, bao gồm các dịch vụ cơ bản sau:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên máy móc thiết bị (thang máy, máy biến thế, dây cáp, bơm, ống nước, van, máy phát điện, chiếu sáng, hồ bơi, phòng gym, nhà vệ sinh công cộng, hệ thống cống rãnh);
2. Bảo trì tòa nhà (Sửa chữa, sơn, thay thế các đồ bị mòn, hỏng hóc);
3. Dịch vụ bảo vệ và các hệ thống phụ trợ (như camera giám sát “CCTV”, gác chắn cổng);
4. Bảo dưỡng cảnh quan (bảo dưỡng định kỳ);
5. Xịt côn trùng định kỳ (xịt muỗi, xịt gián, mối, diệt chuột...);
6. Thu gom rác và vận chuyển rác sinh hoạt; và
7. Kiểm tra và bảo dưỡng định kỳ hệ thống phòng cháy chữa cháy và thu lời.

**PHỤ LỤC 8**  
**MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ**

Ngày : \_\_\_\_\_

Kính gửi : [Bên Mua] [Địa chỉ]

Kính thưa Quý khách hàng,

Chúng tôi muốn đề cập đến Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [ ] ngày [ ] tháng [ ] năm [ ] với các chi tiết như sau:

Địa chỉ Nhà Chung Cư : [ ]  
Căn Hộ số : [ ]  
Tầng : [ ]  
Loại Căn Hộ : [ ]  
Diện Tích Sàn Xây Dựng : [ ]  
Diện Tích Sử Dụng : [ ]  
Thửa đất/Lô đất số : [ ]  
Tờ bản đồ số : [ ] do cơ quan [ ] lập

Chúng tôi xin hân hạnh thông báo với Quý khách hàng rằng việc xây dựng Căn Hộ đã hoàn tất. Vì vậy, Quý khách hàng được yêu cầu thanh toán Số Tiền Bàn Giao là [ ] VND, tương đương [ ] phần trăm ([ ]%) của Giá Bán trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày gửi Thông Báo Bàn Giao theo cách thức như sau:

Số tiền [ ] VND, tương đương [ ] phần trăm ([ ]%) của Giá Bán sẽ được thanh toán vào tài khoản của chúng tôi như sau:

Tên Tài Khoản Ngân Hàng : Công Ty TNHH Một Thành Viên Setia Lái Thiêu  
Ngân Hàng : Ngân Hàng TMCP Tiên Phong – chi nhánh Bình Dương  
Tài Khoản Ngân Hàng Số : 86088608604 (VND)  
Mã tham chiếu : Căn Hộ Số [ ] được quy định tại Mục A của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

## **XIN QUÝ KHÁCH HÀNG LƯU Ý :**

1. Số Tiền Bàn Giao được ghi có vào các tài khoản nêu trên không bao gồm toàn bộ phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí phải trả khác liên quan đến việc thanh toán. Số tiền đó sẽ do Quý khách hàng tự chịu.
2. Quyền chiếm hữu Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Quý khách hàng ngay khi:
  - (a) Chúng tôi nhận được Số Tiền Bàn Giao và toàn bộ các khoản tiền Quý khách hàng phải trả (kể cả tiền lãi, nếu có) theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; và
  - (b) Quý khách hàng đã thực hiện và tuân thủ toàn bộ các điều khoản và điều kiện khác theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

Do vậy, xin vui lòng điện thoại cho chúng tôi trong giờ làm việc để thu xếp một ngày thuận tiện cho các Bên để kiểm tra Căn Hộ và bàn giao các chìa khóa của Căn Hộ cho Quý khách hàng. Nếu Bên Mua có nhiều hơn 01 (một) người thì toàn bộ những người trong Bên Mua phải có mặt.

3. Để nhận bàn giao Căn Hộ, Quý khách hàng vui lòng đem theo bản gốc những giấy tờ, tài liệu sau:
  - (a) Hộ chiếu còn hiệu lực;
  - (b) Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
  - (c) Các hóa đơn, chứng từ thanh toán Giá Bán của Căn Hộ.
4. Không ảnh hưởng đến bất kỳ quyền nào khác của chúng tôi theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, nếu Quý khách hàng không thanh toán Số Tiền Bàn Giao và toàn bộ các khoản tiền Quý khách hàng phải trả sau 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày gửi Thông Báo thì tiền lãi trên số tiền chưa được thanh toán sẽ bắt đầu được tính từ ngày thứ 15 (mười lăm) và với lãi suất 0,05% (không phải không năm phần trăm)/ngày.
5. Theo Điều 8 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, kể từ Ngày Khóa Sổ, cho dù Quý khách hàng đã chiếm hữu hay cư ngụ trong Căn Hộ hay chưa, Quý khách hàng vẫn sẽ được coi là đã nhận bàn giao Căn Hộ, sẽ chịu mọi rủi ro về tổn thất hoặc thiệt hại đối với Căn Hộ và có trách nhiệm thực hiện mọi nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ phát sinh sau khi nhận bàn giao Căn Hộ.

Trừ khi được định nghĩa khác đi trong Thông Báo này, toàn bộ các thuật ngữ được sử dụng trong Thông Báo Bản Giao này sẽ có cùng nghĩa như các thuật ngữ được định nghĩa trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

Cám ơn Quý khách hàng.

Trân trọng,

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN SETIA LÁI THIÊU**

.....

[Người Ký Có Thẩm Quyền]

**PHỤ LỤC 9**  
**MẪU VĂN BẢN ĐỀ NGHỊ CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN**  
**MUA THEO HỢP ĐỒNG MUA BÁN**

**Kính gửi:**     **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN SETIA LÁI THIÊU**  
*Địa chỉ: Số 1A, đường NB-N1, khu EcoXuân Lái Thiêu, phường Lái Thiêu, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương, Việt Nam.*

V/v:             *Chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng mua bán căn hộ*

Kính thưa quý công ty,

Ngày [    ], Tôi/Chúng tôi đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [    ] với quý công ty với các chi tiết như sau:

Địa chỉ Nhà Chung Cư	:	[    ]
Căn Hộ số	:	[    ]
Tầng	:	[    ]
Loại Căn Hộ	:	[    ]
Diện Tích Sàn Xây Dựng	:	[    ]
Diện Tích Sử Dụng	:	[    ]
Thửa đất/Lô đất số	:	[    ]
Tờ bản đồ số	:	[    ] do cơ quan [    ] lập

Tôi/Chúng tôi theo đây đề nghị quý công ty xác nhận việc chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của tôi/chúng tôi theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ cho:

Ông/Bà/Công ty	:	[    ]
Giấy chứng nhận ĐKKD	:	[    ]
số/Giấy phép		
khác/CMND/Hộ chiếu số		
Địa chỉ thường trú	:	[    ]
Địa chỉ tạm trú	:	[    ]
Điện thoại	:	[    ]
Fax	:	[    ]
Thư điện tử	:	[    ]
Người đại diện theo pháp	:	[    ]
luật (đối với Bên Mua là tổ		

chức)

Chức vụ : [ ]

Tài khoản số : [ ]

Mã số thuế : [ ]

Ông/Bà <sup>(1)</sup> : [ ]

Giấy CMND/Hộ chiếu số : [ ]

Địa chỉ thường trú (căn cứ theo  
sổ hộ khẩu) : [ ]

Địa chỉ tạm trú : [ ]

Địa chỉ liên hệ : [ ]

Điện thoại : [ ]

Tài khoản số : [ ]

(sau đây được gọi là “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”)

Vì mục đích này, tôi/chúng tôi gửi kèm theo đây các giấy tờ sau để quý công ty xem xét:

- (i) Bản gốc Hợp Đồng Chuyển Nhượng Căn Hộ do tôi/chúng tôi và Bên Nhận Chuyển Nhượng ký hợp lệ (đã được công chứng hoặc chứng thực theo quy định pháp luật) (“**Hợp Đồng Chuyển Nhượng**”);
- (ii) Bản sao có công chứng của Biên nhận thuế thu nhập/chứng từ chứng minh việc nộp thuế hoặc miễn các nghĩa vụ thuế thu nhập phát sinh từ việc chuyển nhượng nêu trên;
- (iii) Bản sao của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ; và
- (iv) Bản sao có công chứng của các giấy tờ về nhân thân của Bên Nhận Chuyển Nhượng

Bằng văn bản này, tôi/chúng tôi cam đoan và bảo đảm với quý công ty rằng:

- (i) Hợp Đồng Chuyển Nhượng thể hiện chính xác các chi tiết của Căn Hộ theo mẫu do pháp luật Việt Nam quy định;
- (ii) Tôi/chúng tôi và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã tuân thủ tất cả các yêu cầu của pháp luật liên quan đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng.
- (iii) Tôi/Chúng tôi sẽ bồi hoàn và luôn giữ cho quý công ty được bồi hoàn đối với mọi



tổn thất, thiệt hại, khiếu kiện, tố tụng, khiếu nại, yêu cầu, trách nhiệm và phí tổn (bao gồm toàn bộ chi phí pháp lý trên cơ sở luật sư và cho khách hàng riêng) mà quý công ty phải chịu hoặc gánh chịu do hoặc đối với việc ký xác nhận vào Hợp Đồng Chuyển Nhượng.

Tôi/Chúng tôi hiểu rằng quý công ty có thể chấp thuận đề nghị của chúng tôi theo các điều khoản và điều kiện mà quý công ty cho là phù hợp và tôi/chúng tôi cam kết thực hiện và tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

Mọi thuật ngữ được sử dụng trong thư này sẽ có cùng nghĩa như các thuật ngữ được định nghĩa trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, trừ khi được định nghĩa khác đi trong thư này.

Trân trọng, [*Bên Mua*]

<sup>(1)</sup> Trong trường hợp là gia đình thì phải ghi rõ họ tên của cả hai vợ chồng; trong trường hợp là tổ chức thì phải ghi rõ tên tổ chức và họ tên của người đại diện theo pháp luật.

**PHỤ LỤC 10**  
**HỒ SƠ PHÁP LÝ CỦA DỰ ÁN**

<b>STT</b>	<b>Hồ sơ pháp lý</b>	<b>Số tham chiếu</b>	<b>Nơi cấp</b>	<b>Ngày cấp</b>
<b>A.</b>	<b>Giấy tờ về đất</b>			
1.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
2.	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	[...]	[...]	[...]
<b>B.</b>	<b>Giấy tờ về xây dựng</b>			
1	Quyết định về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500 Dự Án [...]	[...]	[...]	[...]
2	Giấy phép xây dựng	[...]	[...]	[...]
3	Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy	[...]	[...]	[...]
4	Công văn về việc thông báo kết quả thẩm định thiết kế bản vẽ thi công công trình chung cư [...]	[...]	[...]	[...]
<b>C.</b>	<b>Giấy tờ về Dự Án</b>			
1	Giấy chứng nhận đầu tư của Công Ty TNHH MTV Setia Lái Thiêu	461043000620 (mã số dự án 9906526200)	Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bình Dương	Cấp lần đầu ngày 10/03/2010,
2	Công văn về việc chấp thuận đầu tư Dự án [...]	[...]	[...]	[...]
<b>D.</b>	<b>Giấy tờ về mua bán Căn Hộ</b>			
1	Công văn về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với [...] căn hộ thuộc dự án [...]	[...]	[...]	[...]

2	Hợp đồng cấp hạn mức bảo lãnh	[...]	[...]	[...]
---	-------------------------------	-------	-------	-------

**PHỤ LỤC 11**  
**MẪU VĂN BẢN XÁC NHẬN ĐỦ ĐIỀU KIỆN MUA VÀ SỞ HỮU**  
**NHÀ Ở TẠI VIỆT NAM**

Kính gửi: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN SETIA LÁI THIÊU**  
Phường Lái Thiêu, Thành Phố Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Về việc: Xác nhận đủ điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam

Kính thưa Quý Công ty,

Tôi/Chúng tôi muốn đề cập đến Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [ ] ngày [ ] (“**Hợp Đồng**”). Tôi/Chúng tôi theo đây cam kết rằng:

- (1) Phù hợp với Điều 13.2(e) của Hợp Đồng, tôi/chúng tôi đáp ứng các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam vào ngày của Hợp Đồng;
- (2) Phù hợp với Điều 17.1(a) của Hợp Đồng, tôi/chúng tôi sẽ cung cấp cho Quý Công ty toàn bộ các chứng nhận, tài liệu, thông tin và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Quý Công ty để phục vụ cho việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho tôi/chúng tôi; và
- (3) Trường hợp tôi/chúng tôi không đáp ứng các điều kiện mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo pháp luật hiện hành và/hoặc không được cấp Giấy Chứng Nhận vì bất kỳ lý do gì, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt và tôi/chúng tôi đồng ý ký kết Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Dài Hạn theo mẫu của Quý công ty như quy định tại Điều 17.1(g) của Hợp Đồng. Trong trường hợp Hợp Đồng Thuê Nhà Ở Dài Hạn không được ký kết, việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo Điều 15.1(b) của Hợp Đồng và tôi/chúng tôi cam kết sẽ không có bất kỳ khiếu nại hay khiếu kiện nào đối với Quý công ty về việc thực hiện và chấm dứt Hợp Đồng.

Trân trọng,

---

[Người mua]

