

Số: 1728 /TB-SCT


Bình Dương, ngày 14 tháng 7 năm 2020

**THÔNG BÁO**  
**Về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu**


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

Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản pháp luật có liên quan.

Sau khi xem xét Đơn đăng ký hợp đồng mẫu ngày 14/07/2020 của Công ty CP Bất Động sản Phú Mỹ Hiệp về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, Sở Công Thương thông báo chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu của Công ty (kèm theo hợp đồng mẫu của Công ty). Trong trường hợp thay đổi nội dung của hợp đồng theo mẫu đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

Sở Công Thương thông báo để Công ty biết và thực hiện. / 

**Nơi nhận:**

- Công ty CP Bất Động sản Phú Mỹ Hiệp;
- Cục QLCT (để b/c);
- Ban Giám đốc Sở;
- Lưu: VT, QLTM, T(4), "pdf". 

**KT. GIÁM ĐỐC**  
**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hồ Văn Bình**



**SỞ CÔNG THƯƠNG BÌNH DƯƠNG**  
**PHÒNG QUẢN LÝ THƯƠNG MẠI**

Bình Dương, ngày 24 tháng 07 năm 2020

**BÁO CÁO KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ HỢP ĐỒNG THEO MẪU CỦA**  
**CÔNG TY CP BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ MỸ HIỆP**

Kính gửi: Lãnh đạo Sở Công Thương

Sau quá trình xem xét hồ sơ đăng ký hợp đồng theo mẫu của Công ty CP Bất Động sản Phú Mỹ Hiệp, Phòng Quản lý Thương mại báo cáo lãnh đạo Sở kết quả đánh giá hồ sơ, cụ thể như sau:

- Mã số hồ sơ: 200015801410/TNHS
- Công ty: Công ty CP Bất Động sản Phú Mỹ Hiệp.
- Loại hồ sơ: hợp đồng theo mẫu.
- Phương thức nộp hồ sơ: trực tiếp.
- Thời hạn xử lý của chuyên viên: 5 ngày
- Thời hạn xử lý của Sở: 10 ngày
- Kết quả xem xét hồ sơ:

STT	Nội dung đánh giá	Kết quả đánh giá		Lưu ý
I. Việc đáp ứng các yêu cầu chung đối với hợp đồng theo mẫu				
	Các yêu cầu chung	Đạt	Không đạt	Lý do
1	Ngôn ngữ sử dụng bằng tiếng Việt	Đạt		
2	Nội dung rõ ràng, dễ hiểu	Đạt		
3	Cỡ chữ ít nhất là 12	Đạt		
4	Nền giấy và màu mực tương phản nhau	Đạt		
II. Tính hiệu lực của các điều khoản hiệu lực				
	Điều khoản trong hợp đồng theo mẫu	Có	Không có	Căn cứ
5	Loại trừ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ đối với người tiêu dùng theo quy định		X	





	của pháp luật			
6	Hạn chế, loại trừ quyền khiếu nại, khởi kiện của người tiêu dùng		X	
7	Cho phép tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ đơn phương thay đổi điều kiện của hợp đồng đã thoả thuận trước với người tiêu dùng hoặc quy tắc, quy định bán hàng, cung ứng dịch vụ áp dụng đối với người tiêu dùng khi mua, sử dụng hàng hóa, dịch vụ không được thể hiện cụ thể trong hợp đồng		X	
8	Cho phép tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ đơn phương xác định người tiêu dùng không thực hiện một hoặc một số nghĩa vụ		X	
9	Cho phép tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ quy định hoặc thay đổi giá tại thời điểm giao hàng hóa, cung ứng dịch vụ		X	
10	Cho phép tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ giải thích hợp đồng trong trường hợp điều khoản của hợp đồng được hiểu khác nhau		X	
11	Loại trừ trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ trong trường hợp tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ thông qua bên thứ ba		X	
12	Bắt buộc người tiêu dùng phải tuân thủ các nghĩa vụ ngay cả khi tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ không hoàn thành nghĩa vụ của mình		X	
13	Cho phép tổ chức, cá nhân kinh doanh hàng hoá, dịch vụ chuyển giao quyền, nghĩa vụ cho bên thứ ba mà không		X	



	được người tiêu dùng đồng ý			
<b>III. Sự phù hợp với quy định của pháp luật</b>				
	<b>Nội dung đánh giá</b>	<b>Đạt</b>	<b>Không đạt</b>	<b>Cụ thể</b>
14	Phù hợp với quy định của pháp luật về BVQLNTD	Đạt		
15	Phù hợp với nguyên tắc chung về giao kết hợp đồng	Đạt		

- Ý kiến đề xuất: chấp nhận.

**Lãnh đạo Sở**

**PHÓ GIÁM ĐỐC**



**Hồ Văn Bình**

**Lãnh đạo Phòng**

**Trần Chế Phương**

**Chuyên viên  
phụ trách**

**Lê Thị Thanh Tâm**





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

**MẪU ĐƠN ĐĂNG KÝ HỢP ĐỒNG THEO MẪU**

(Ban hành kèm theo Thông tư số 10/2013/TT-BCT ngày 30 tháng 5 năm 2013 của Bộ trưởng Bộ Công Thương)

**Kính gửi: Sở công Thương Tỉnh Bình Dương**

Tổ chức kinh doanh: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ MỸ HIỆP**

Mã số doanh nghiệp: 3702818680 Đăng ký lần đầu ngày 10/10/2019 đăng ký thay đổi lần 02, ngày 27/02/2020

Nơi cấp: Sở Kế Hoạch và Đầu tư Tỉnh Bình Dương

Địa chỉ: Số 26 Đường M, Khu trung tâm hành chính, khu phố Nhị Đồng 2, Phường Dĩ An, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Mua bán, cho thuê nhà và văn phòng; Kinh doanh nhà ở)

Người liên hệ: Phạm Thị Nhị

SĐT: 0936113877

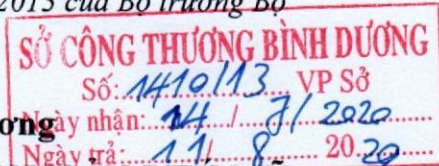
Email: nhiet@bcons.com.vn

**I. Nội dung đề nghị đăng ký hợp đồng theo mẫu**

1. Đăng ký lần đầu/đăng ký lại: Đăng ký lần đầu
2. Áp dụng cho loại hàng hóa/dịch vụ: Mua bán căn hộ chung cư
3. Đối tượng áp dụng : Tất cả người tiêu dùng
4. Phạm vi áp dụng : Áp dụng trên cả nước
5. Thời gian áp dụng: ghi áp dụng từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký.

**II. Tổ chức, cá nhân kinh doanh cam kết và hiểu rằng:**

1. Đảm bảo hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tuân thủ các quy định pháp luật là nghĩa vụ của tổ chức, cá nhân kinh doanh;
2. Bất cứ khi nào phát hiện thấy nội dung của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan chấp nhận đăng ký có quyền và trách nhiệm yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.
3. Đã tìm hiểu kỹ quy định pháp luật và cam kết hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung nộp kèm theo Đơn đăng ký này không có các điều khoản vi



man



phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các nguyên tắc chung về giao kết hợp đồng.

4. Chịu trách nhiệm hoàn toàn về sự trung thực và tính chính xác của nội dung đơn đăng ký và tài liệu kèm theo.

**Tổ chức, cá nhân kinh doanh**

(ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu)

**Hồ sơ kèm theo :**

- + 01 bản scan màu Dự thảo hợp đồng theo mẫu
- + 01 bản mềm Dự thảo hợp đồng theo mẫu



*Đỗ Thanh Bình*





**Hướng dẫn ghi đơn đăng ký:**

- (01) Đề nghị đăng ký hợp đồng theo mẫu **hay** điều kiện giao dịch chung.
- (02) - Cục Quản lý cạnh tranh: trong trường hợp hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung áp dụng trên phạm vi cả nước hoặc áp dụng trên phạm vi từ hai tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương trở lên;  
- Sở Công Thương: trong trường hợp hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung áp dụng trong phạm vi một tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.
- (03) Ghi rõ những thông tin sau đây:  
Tên tổ chức, cá nhân kinh doanh  
Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh/ Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy Chứng nhận đầu tư  
Địa chỉ liên lạc  
Ngành, nghề kinh doanh liên quan đến hàng hóa/dịch vụ đăng ký hợp đồng theo mẫu/điều kiện giao dịch chung  
Điện thoại, fax, email (nếu có)  
Người liên hệ (Họ tên, điện thoại, email)
- (04) Ghi rõ đối tượng người tiêu dùng là tổ chức, cá nhân hay áp dụng cho tất cả người tiêu dùng.
- (05) Áp dụng trên cả nước hay một, một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương (ghi rõ tên tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương trong trường hợp không áp dụng trên cả nước).
- (06) Thời gian bắt đầu áp dụng: ghi thời gian áp dụng cụ thể nếu không áp dụng ngay sau ngày hoàn thành việc đăng ký (nếu có) hoặc ghi áp dụng từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký.
- (07) Người đại diện theo pháp luật ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu của tổ chức, cá nhân kinh doanh. Người đại diện theo ủy quyền ký thì cần gửi kèm theo Giấy Ủy quyền.
- (08) - Trong trường hợp gửi hồ sơ bằng phương tiện điện tử:  
01 bản scan màu Dự thảo hợp đồng theo mẫu hay dự thảo điều kiện giao dịch chung được đóng dấu của tổ chức, cá nhân kinh doanh vào trang đầu và giáp lai toàn bộ văn bản;  
01 bản mềm Dự thảo hợp đồng theo mẫu hay dự thảo điều kiện giao dịch chung dạng Microsoft Word;  
- Trong trường hợp gửi hồ sơ bằng phương thức khác:  
01 bản cứng Dự thảo hợp đồng theo mẫu hay dự thảo điều kiện giao dịch chung có đóng dấu của tổ chức, cá nhân kinh doanh vào trang đầu và giáp lai toàn bộ văn bản;  
01 bản mềm Dự thảo hợp đồng theo mẫu hay điều kiện giao dịch chung dạng Microsoft Word.





**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ MỸ HIỆP**

Địa chỉ: 26 đường M, TTHC Dĩ An, KP Nhị Đồng 2,

P. Dĩ An, Tp. Dĩ An, Bình Dương.

VP: 4A/167A Nguyễn Văn Thương, P.25, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM

Điện thoại: (028) 3512 9632

Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**


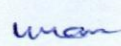
-----\*-----

TP. HCM, ngày ... tháng ... năm 2020

# **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ TÂN HÒA (BUILDING) Tên thương mại: BCONS GREEN VIEW**

Số: ...../HĐ ..... - .....

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 10 năm 2010;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;



- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ XD sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Công văn số 6273/UBND-KT ngày 09/12/2019 của UBND Tỉnh Bình Dương, v/v chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư Tân Hòa (Building);
- Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 30/01/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Tân Hòa (Building), phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương;
- Công văn số 1024/UBND-KT, ngày 10/03/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư Tân Hòa (Building);
- Giấy phép xây dựng số 2578/GPXD ngày 09/07/2020 của Sở Xây Dựng Tỉnh Bình Dương;
- Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên;

Hai bên dưới đây gồm:

**BÊN A (Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN PHÚ MỸ HIỆP**

Đại diện : Ông **ĐỖ THANH BÌNH** Chức vụ: Phó Giám Đốc  
 Địa chỉ : Số 26, đường M, Khu trung tâm hành chính, KP Nhị Đồng 2, Phường Dĩ An, TP Dĩ An, Tỉnh Bình Dương  
 Địa chỉ liên lạc : 4A/167A Đường D1, P.25, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM  
 Điện thoại : (028) 3512 9632 Fax: (028) 3512 9632  
 Mã số thuế : 3702818680  
 Tài khoản số : 68687939402 tại ngân Hàng TMCP Tiên Phong - CN Thủ Đức  
 Theo Giấy Ủy Quyền số 08/2020/UQ – PMH ngày 25/03/2020

**BÊN B (Bên Mua):**

Ông/Bà : Ngày sinh:  
 CMND/Passport số : Cấp ngày: Nơi cấp:  
 Địa chỉ HKTT :  
 Địa chỉ liên lạc :  
 Điện thoại : Email:

(Được gọi là Bên khi nói đến một bên và được gọi là các Bên khi nói chung cả hai bên):

*Signature*  
*man*



## Điều 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 “Căn hộ” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phú Mỹ Hiệp đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Khoản 2.1 của hợp đồng này;
- 1.2 “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Bất Động Sản Phú Mỹ Hiệp làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, hai tầng hầm và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên ngoài tòa nhà.
- 1.3 “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
- 1.4 “Giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
- 1.5 “Bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 5 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- 1.6 “Diện tích sử dụng căn hộ” hay “Diện tích thông thủy” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
- 1.7 “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” hay “Diện tích tim tường” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
- 1.8 “Phần sở hữu riêng của Bên B” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 1 Điều 11 và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;

  
Uman



- 1.9 “Phần sở hữu riêng của Bên A” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên A không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên A cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
- 1.10 “Phần sở hữu chung trong nhà chung cư” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;
- 1.11 “Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư” là bản dự thảo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư và tất cả các sửa đổi, bổ sung sẽ được hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12 “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
- 1.13 “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
- 1.14 “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị công nghệ gắn với nhà chung cư đó trong quá trình sử dụng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
- 1.15 “Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.16 “Sự kiện bất khả kháng” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này;
- 1.17 “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B đối với căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

## **Điều 2. ĐỐI TƯỢNG HỢP ĐỒNG**

1. Loại nhà, công trình xây dựng:

Mã căn hộ:.....Căn hộ số: ...; tầng: ...; thuộc khối: ...

2. Vị trí căn hộ:

*Handwritten signature/initials*



Căn hộ thuộc Dự án Chung cư Tân Hòa (Building)

Tên thương mại: Bcons Green View.

Khu phố Tân Hòa, P. Đông Hòa, Thành Phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương.

Thuộc một phần thửa đất số 4288, tờ bản đồ 20 bộ địa chính phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương. Diện tích sử dụng đất là 2.753,3 m<sup>2</sup>.

Và thuộc một phần thửa đất số 4295, tờ bản đồ 20 bộ địa chính phường Đông Hòa, Thành phố Dĩ An, Tỉnh Bình Dương. Diện tích sử dụng đất là 257,9 m<sup>2</sup>.

3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà, công trình xây dựng:

Chung cư được xây dựng theo quy hoạch được duyệt theo quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 30/01/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An v/v phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Chung cư Tân Hòa (Building), phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Quy mô của căn hộ:


Diện tích tim tường căn hộ là: ... m<sup>2</sup>. (bằng chữ: ...)

Diện tích sử dụng căn hộ là: ... m<sup>2</sup>. (bằng chữ: ...)

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

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn nhưng không quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 1% (một phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.


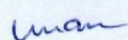
Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào





Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

5. Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở. Thời hạn sử dụng: Theo luật nhà ở qui định.
6. Căn Hộ có các đặc điểm kỹ thuật và vật liệu được mô tả trong Phụ Lục số 02, kèm theo Hợp Đồng này.
7. Hồ sơ pháp lý của dự án:
  - Công văn số 6273/UBND-KT ngày 09/12/2019 của UBND Tỉnh Bình Dương, v/v chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án Chung cư Tân Hòa (Building);
  - Công văn số 1024/UBND-KT, ngày 10/03/2020 của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Chung cư Tân Hòa (Building)
  - Quyết định số 609/QĐ-UBND ngày 30/01/2020 của Ủy ban nhân dân thị xã Dĩ An v/v phê duyệt đồ án quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 Chung cư Tân Hòa (Building), phường Đông Hòa, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
  - Giấy phép xây dựng số 2578/GPXD ngày 09/07/2020 của Sở Xây Dựng Tỉnh Bình Dương.
8. Căn hộ đã đủ điều kiện được bán và được bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư theo các văn bản sau:
  - Văn bản thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán của Sở Xây Dựng Bình Dương số ...../SXD-QLN ngày .../.../.....
  - Căn hộ đã được Ngân hàng TMCP Tiên Phong chi nhánh Thủ Đức đồng ý cấp bảo lãnh nghĩa vụ tài chính cho người mua căn hộ theo Thông báo đồng ý cấp tín dụng số 77/CN Thủ Đức ngày 19 tháng 05 năm 2020 giữa ngân hàng với Công ty cổ phần bất động sản Phú Mỹ Hiệp.
9. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này được quy định tại Phụ Lục 02 của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư theo Quyết định duyệt qui hoạch số 609/QĐ-UBND ngày 30 tháng 01 năm 2020, cụ thể như sau:
  - Hầm để xe phục vụ căn hộ: 12.181,7 m<sup>2</sup> sàn XD
  - Phòng sinh hoạt công đồng: 936,88 m<sup>2</sup> XD
  - Đất cây xanh, công viên: 2.292,8 m<sup>2</sup>
  - Đường giao thông, sân bãi, hạ tầng kỹ thuật: 2.530,36 m<sup>2</sup>



10. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:

- Gồm các căn hộ chưa bán, căn hộ shophouse chưa bán.
- Hồ bơi của tòa nhà: 257,9 m<sup>2</sup>
- Nhà trẻ: 1.515,7 m<sup>2</sup>

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

#### 3.1 Giá bán căn hộ:

a. Đơn giá thông thù/m<sup>2</sup> (chưa bao gồm thuế GTGT): ... VNĐ

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

b. Tổng giá trị Hợp đồng: ... VNĐ (I) + (II)

(Bằng chữ: ...)

Bao gồm:

- Tổng giá trị căn hộ (bao gồm thuế GTGT): ... VNĐ (I) (1) + (3)
- Giá trị căn hộ (chưa bao gồm thuế GTGT): ... VNĐ (1)
- Giá đất được trừ không chịu thuế GTGT [..... VNĐ/m<sup>2</sup> x ... m<sup>2</sup>] = ... VNĐ (2)
- Thuế GTGT [(1) - (2)] x 10% = ... VNĐ (3)
- Phí bảo trì 2%: ... VNĐ (II)

Tổng giá trị hợp đồng phải thanh toán tại điểm b, khoản này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, bao gồm phí bảo trì chung cư, và bao gồm phí bảo lãnh ngân hàng. Đơn giá này sẽ không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng.

c. Giá trị hợp đồng này kèm theo bảng danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị quy định tại phụ lục 2.

d. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ, bao gồm nhưng không giới hạn: 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;

*Man*



- Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hàng tháng kể từ ngày bàn giao Căn Hộ Hoàn Thiện cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.

### 3.2 Hình thức thanh toán:

Việc thanh toán toàn bộ số tiền còn lại của Hợp đồng sau khi đã trừ phần thanh toán trước được thực hiện bằng đồng Việt Nam và được thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của bên A nêu tại hợp đồng này;

Toàn bộ các phí, lệ phí chuyển khoản (nếu có) của ngân hàng phát sinh cho việc thanh toán theo hợp đồng này do Bên B chịu, đảm bảo việc Bên A nhận đủ số tiền theo giá của Căn hộ được quy định;

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

### 3.3 Thời hạn thanh toán:

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

## Điều 4. GIAO NHẬN CĂN HỘ

- 4.1 Điều kiện bàn giao căn hộ: Sau khi Bên B đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 4.2 Bên A dự kiến bàn giao căn hộ cho Bên B vào quý IV/2021.
- 4.3 Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản 2 điều 4 này, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên B; Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

*Luc*  
*man*



Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

- 4.4 Căn hộ được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này.
- 4.5 Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên A đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.
- 4.6 Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 7 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 1, Điều 8 của hợp đồng này.
- 4.7 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên B được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

#### **Điều 5. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 5.1 Bên A có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở.
- 5.2 Khi bàn giao căn hộ cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 5.3 Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát, hệ thống điện nước âm tường dùng chung bên

*luu*  
*unam*



ngoài căn hộ), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt, nứt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện.

5.4 Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5.5 Thời gian bảo hành kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát, hệ thống điện nước âm tường dùng chung bên ngoài căn hộ) là 60 tháng.

5.6 Bên A không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
- e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A.

5.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

## **Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

6.1 Quyền của Bên A:

*luu*  
*man*



- a. Yêu cầu Bên B trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 8 của hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này; Nếu thời hạn giao nhận nhà có thay đổi thì Bên A sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên B;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- d. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên B (hoặc bên thuê lại nhà của Bên B hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên B) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư sẽ được Bên A cung cấp vào thời điểm bàn giao căn hộ;
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên B;
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này;
- h. Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i. Được quyền yêu cầu Bên B cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật;
- j. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của Bên A;

*Thư*  
*an*

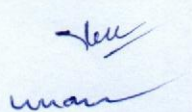


k. Được toàn quyền sở hữu đối với Căn hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn hộ cho Bên B;

l. Được thực hiện các quyền khác theo quy định của Pháp luật.

#### 6.2 Nghĩa vụ của Bên A:

- a. Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên B kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán;
- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên B và Bên A và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e. Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên B; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 5 của hợp đồng này;
- f. Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên B khi Bên B đã hoàn tất mọi nghĩa vụ tài chính;
- g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- h. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên B;
- j. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên A phải hỗ trợ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ mua bán cho Bên B;





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

## **Điều 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

### **7.1 Quyền của Bên B:**

- a. Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm j khoản 2 Điều 6 của hợp đồng này);
- c. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- d. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e. Yêu cầu Bên A hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- f. Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên B hoặc

*Handwritten signature/initials*



trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên B đối với Bên A;

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

#### 7.2 Nghĩa vụ của Bên B:

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% và các khoản phí phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên A;
- b. Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên A) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d. Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- f. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên B;
- g. Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên B không sử dụng căn hộ đã mua;
- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

*Handwritten signature:*  
Luan



- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j. Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- k. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m. Thanh toán đầy đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng và đúng thời hạn theo thông báo của Bên A;
- n. Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao căn hộ theo đúng quy định của hợp đồng;
- o. Trước khi căn hộ được bàn giao cho Bên B, Bên B sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng căn hộ nếu không được Bên A đồng ý trước bằng văn bản;
- p. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên A trong phần sở hữu riêng của Bên A;
- q. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung.

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

- 8.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
  - a. Nếu quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên B không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: ....%/ngày (..... phần trăm một ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả;
  - b. Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 60 ngày thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ như quy định tại khoản 2 Điều 14.

*Thư  
man*



8.2 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên B như sau:

- a. Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 30 ngày, kể từ ngày Bên A phải bàn giao căn hộ theo khoản 2 Điều 4 của hợp đồng này, mà Bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là: .....% /ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên A bàn giao căn hộ thực tế cho Bên B;
- b. Nếu Bên A chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của hợp đồng này thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo điểm c khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này. Trong trường hợp này, xử lý chấm dứt Hợp đồng sẽ như quy định tại điểm c khoản 2 Điều 14.

8.3 Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên B không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng và áp dụng các quy định như trường hợp khách hàng trả chậm ở điểm b khoản 1 điều 14. Áp dụng điểm b khoản 2 Điều 14 của hợp đồng để giải quyết.

## **Điều 9. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

9.1 Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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

9.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể nhưng không quá 60 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì

*Handwritten signatures and stamps are present at the bottom right of the page.*



bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng.

- 9.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.

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

- 10.1 Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy chứng nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng và pháp luật.
- 10.2 Trong trường hợp Bên B chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên A mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên A sẽ thu thêm khoản phí hành chính chuyển nhượng hợp đồng ngay khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên B.
- 10.3 Hai bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên B chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên A theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
  - Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong hợp đồng này;

*luu*  
*man*



e. Bên B và Bên nhận chuyển nhượng sẽ tự mình kê khai, thực hiện các thủ tục pháp lý, chi trả các nghĩa vụ tài chính, chịu các khoản phí, lệ phí và chi phí phát sinh liên quan đến giao dịch của hai bên (nếu có).

10.4 Mọi khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không hoàn lại cho Bên B mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên B sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên A ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ.

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

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


11.1 Bên B được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này theo Phụ lục 02 (Danh mục vật tư hoàn thiện bên ngoài và bên trong căn hộ); có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên A bao gồm: khu nhà trẻ tầng trệt.

11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung và sử dụng chung cho các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: không gian, sảnh đón khách tại tầng trệt khu căn hộ, sảnh thang máy, hành lang, lối đi chung, cầu thang, thang máy, khung cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà, tường phân chia các căn hộ, lối đi bộ, cứu hỏa, phòng sinh hoạt cộng đồng, các phòng kỹ thuật và thiết bị, hầm xe.

11.4 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a. Kể từ ngày bàn giao căn hộ từ Bên A sang Bên B theo quy định tại Điều 4 của hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý và vận hành nhà chung cư dự kiến là: 7.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên A nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Nhằm





đảm bảo các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí hàng tháng cho Bên A trước ngày bàn giao theo thông báo;

- b. Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư bao gồm dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu vực sử dụng chung, vệ sinh mặt ngoài, quản lý khu vực để xe thuộc phần sở hữu chung trong nhà chung cư, vận hành thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước cho hệ thống chiếu sáng công cộng và điều hoà của khu công cộng và chi phí khác cho mục đích duy trì tiện ích công cộng của phần sở hữu chung trong nhà chung cư. Sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư;
- c. Trường hợp nhà nước có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác; để tránh hiểu lầm, các thỏa thuận tại Điều 11.4 này chính là các thỏa thuận khác đó;
- d. Việc đậu xe đạp, xe gắn máy, xe ô tô và/hoặc xe có động cơ khác của các chủ sở hữu các căn hộ tại nhà chung cư sẽ theo các quyết định của Bên A sẽ được đưa ra vào từng thời điểm;
- e. Mức phí quản lý sẽ được tính trên diện tích sử dụng căn hộ;
- f. Mức phí quản lý không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên B sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới phần sở hữu riêng của Bên A và Bên B sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên A theo các quyết định của Bên A sẽ được đưa ra vào từng thời điểm;
- g. Mức phí quản lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên B sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó.

## **Điều 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **12.1 Bên A cam kết:**

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

*Handwritten signature*



- b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;
- c. Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

12.2 Bên B cam kết:

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

12.3 Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

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

### Điều 13. THÔNG BÁO


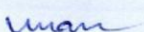
*Luc*  
*unam*



- 13.1 Để có hiệu lực, các thông báo và văn bản giao dịch giữa các bên phải lập thành văn bản bao gồm, gởi qua thư đảm bảo (phải được giao nhận hợp lệ, người nhận là chủ hộ hoặc là người thân chủ hộ) hoặc gửi bằng thư điện tử, email hoặc gửi qua tin nhắn SMS.
- 13.2 Được xem là giao nhận hợp lệ các thông báo và văn bản giao dịch khi:
- Giao tận tay cho bên kia và có chữ ký xác nhận của chủ hộ, hoặc người thân chủ hộ, hoặc nhân viên bên kia;
  - Gửi qua bưu điện theo hình thức đảm bảo có hồi báo;
  - Gửi qua thư đảm bảo hoặc gởi bằng thư điện tử: phải gửi trong giờ hành chính và gửi đến trụ sở hoặc địa chỉ cư trú của bên nhận; bên gửi phải lưu lại thông báo, văn bản giao dịch đính kèm với các bằng chứng thông thường gởi qua thư đảm bảo hoặc gởi bằng thư điện tử xác định đã chuyển đến bên nhận hoặc văn bản phản hồi của bên nhận.
- 13.3 Khi có sự thay đổi địa chỉ trụ sở hoặc địa chỉ cư trú bên có sự thay đổi phải thông báo ngay cho bên kia biết.

#### **Điều 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 14.1 Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- a. Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
  - b. Bên B chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 8 của hợp đồng;
  - c. Bên A chậm bàn giao căn hộ quá thời hạn thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 8 của hợp đồng;
  - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng;
  - e. Bên B vi phạm các nghĩa vụ khác của mình theo Hợp đồng này và không khắc phục vi phạm đó trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A gửi văn bản yêu cầu Bên B khắc phục vi phạm đó thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng;



f. Bên B muốn chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn (không do lỗi của Bên A) thì phải gửi thông báo bằng văn bản trước 30 (ba mươi) ngày làm việc cho Bên A. Bên A có toàn quyền quyết định việc đồng ý chấm dứt trước thời hạn Hợp đồng hay không trong khoảng 15 (mười lăm) ngày làm việc tính từ ngày nhận được thông báo của Bên B.

14.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng:

- a. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều 14 ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng sẽ do các Bên thoả thuận;
- b. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều 14 ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên A có thể có theo Hợp đồng này và theo pháp luật:
  - Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B; và
  - Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với ..... Tổng giá trị căn hộ (chưa VAT) và Bên A vẫn có quyền tính lãi trên tổng số tiền Bên B chậm thanh toán với lãi suất bằng .....%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp đồng.
- c. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều 14 ở trên:
  - Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho căn hộ (không tính lãi);
  - Bên A sẽ trả cho Bên B tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với ..... Tổng giá trị căn hộ (chưa VAT) và Bên A vẫn phải thanh toán cho Bên B tiền lãi tính trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán với mức lãi suất bằng .....%/ngày kể từ ngày đến hạn phải bàn giao căn hộ đến ngày Bên A hoàn trả lại cho Bên B số tiền mà Bên B đã thanh toán; và
  - Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên B, Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B.
- d. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều 14 ở trên:
  - Bên A sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho căn hộ (không tính lãi) theo phương thức do các Bên thoả thuận; và
  - Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên B, Bên A được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B.
- e. Trong trường hợp Hợp đồng này được chấm dứt theo điểm f khoản 1 Điều 14 ở trên:

*Handwritten signature*  
Luan



Bên A sẽ trả lại cho Bên B số tiền Bên B đã thanh toán sau khi đã trừ ..... Tổng giá trị căn hộ (chưa VAT). Việc trả lại tiền chỉ được thực hiện sau khi Bên A đã bán được căn hộ nêu trên cho bên thứ ba đủ điều kiện được mua và sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 15. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp đồng phải ưu tiên giải quyết thông qua việc thương lượng hòa giải trên tinh thần hợp tác các bên cùng có lợi. Nếu thương lượng hòa giải không thành thì vụ việc tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 16. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 16.1 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 16.2 Hợp đồng này có 16 Điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên B.
- 16.3 Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
- 16.4 Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của hợp đồng này thì phải lập văn bản có chữ ký của cả hai bên./.

**BÊN B**



**BÊN A**

**ĐỖ THANH BÌNH**

*man*



**PHỤ LỤC 1**  
**PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**  
*(Đính kèm theo HĐMB số ...)*

ĐỢT	TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG	THỜI GIAN	TỶ LỆ THANH TOÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN	DIỄN GIẢI
1	Ký HĐMB - Hoàn thành xong móng		30%		Tổng giá trị bao gồm VAT (và bao gồm tiền cọc)
2	Hoàn thành xong bê tông tầng 03		5%		
3	Hoàn thành xong bê tông tầng 06		5%		
4	Hoàn thành xong bê tông tầng 09		5%		
5	Hoàn thành xong bê tông tầng 12		5%		
6	Hoàn thành xong bê tông tầng 15		5%		
7	Hoàn thành xong bê tông tầng 18		5%		
8	Hoàn thành xong bê tông tầng 21		5%		
9	Cắt nóc		5%		
10	Bàn giao căn hộ hoàn thiện	(Dự kiến Quý IV/2021)	25%		Đóng thêm 2% Phí bảo trì (..... đồng)
11	Nhận giấy CNQSHCH		5%		
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>100%</b>		<b>Đã bao gồm GTGT</b>

*Sluu*  
*man*



**PHỤ LỤC 2**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG VÀ TRANG THIẾT BỊ**  
**HOÀN THIỆN TRONG VÀ BÊN NGOÀI CĂN HỘ**  
*(Đính kèm theo HĐMB số ...)*

STT	VỊ TRÍ SỬ DỤNG	MÔ TẢ	NHÀ CUNG CẤP
<b>A</b>	<b>DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIỆN BÊN NGOÀI CĂN HỘ</b>		
<b>I</b>	<b>SÀN</b>		
1	Sảnh chính	Gạch bóng kính	Fico/Kim Phong hoặc tương đương
2	Thang bộ thoát hiểm	Láng nền xi măng	
<b>II</b>	<b>TƯỜNG</b>		
3	Tường sảnh thang máy chung cư	Gạch bóng kính	Fico/Kim Phong hoặc tương đương
4	Len chân tường	Gạch bóng kính	Fico/Kim Phong hoặc tương đương
5	Tường sảnh chính, hành lang căn hộ	Sơn nước nội thất	Spec, Jotun, Jymee, Revolution hoặc tương đương
6	Tường ngoài căn hộ (tường bao)	Sơn nước ngoại thất	Spec, Jotun, Jymee, Revolution hoặc tương đương
<b>III</b>	<b>TRẦN</b>		
7	Sảnh chung cư	Trần thạch cao khung chìm	Khung xương Toàn Châu, Vạn Phát Hưng hoặc tương đương
8	Hành lang căn hộ	Trần thạch cao khung nổi	Khung xương Toàn Châu, Vạn Phát Hưng hoặc tương đương
<b>IV</b>	<b>CỬA VÀ CỬA SỔ</b>		

*Sinh*  
*Minh*



9	Cửa sảnh chính chung cư	Khung nhôm, kính cường lực	Nhôm Xingfa, kính Viglacera
<b>V</b>	<b>LAN CAN</b>		
10	Lan can thang thoát hiểm	Sắt sơn dầu	
11	Lan can sân phơi (logia)	Sắt sơn dầu	
<b>VI</b>	<b>THIẾT BỊ CHÍNH</b>		
12	Thang máy chung cư	Thang máy (1000kg trở lên)	Hitachi/Fujitec hoặc tương đương
13	Thiết bị tủ điện chính	Các loại tủ điện	Nguyễn Đoàn hoặc tương đương
14	Máy phát điện	Động cơ diesel	Cummins/Doosan hoặc tương đương
15	Trạm điện	Trạm điện theo Qui định của Điện lực	Thibidi/Shihlin hoặc nhập khẩu
<b>VII</b>	<b>THÔNG GIÓ, BẢO CHÁY VÀ CHỮA CHÁY</b>		
16	Hệ thống thông gió tự nhiên hoặc cưỡng bức	Theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	Sản phẩm nội địa hoặc tương đương
17	Hệ thống báo cháy và chữa cháy	Theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	Sản phẩm nội địa hoặc tương đương
<b>B</b>	<b>DANH MỤC VẬT TƯ HOÀN THIỆN BÊN TRONG CĂN HỘ</b>		
<b>I</b>	<b>SÀN</b>		
1	Phòng khách, phòng ăn, bếp	Gạch bóng kính, kích thước 600x600	Fico/Kim Phong hoặc tương đương
2	Phòng tắm	Gạch Ceramic, kích thước 300x300	Fico/Kim Phong hoặc tương đương

*Stu*  
*un*



3	Sân phơi (logia)	Gạch Ceramic, kích thước 400x400	Fico/Kim Phong hoặc tương đương
4	Phòng ngủ	Sàn gỗ công nghiệp, dày 8mm	Halo/An Cường hoặc tương đương
<b>II TƯỜNG</b>			
5	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, phòng bếp	Sơn nước nội thất	Spec, Jotun, Jymee, Revolution hoặc tương đương
6	Phòng tắm	Gạch Ceramic, kích thước 300x600	Fico/Kim phong hoặc tương đương
7	Chân tường phòng khách, phòng bếp, phòng ngủ	Len nhựa hoặc gỗ công nghiệp	Halo/An Cường hoặc tương đương
8	Chân tường sân phơi (logia)	Len gạch	Fico/Kim Phong hoặc tương đương
<b>III TRẦN</b>			
9	Phòng khách, phòng ngủ, phòng ăn, phòng bếp	Trần thạch cao khung chìm thường	Khung xương Toàn Châu, Vạn Phát Hưng hoặc tương đương
10	Phòng tắm	Trần thạch cao khung chìm chống ẩm	Khung xương Toàn Châu, Vạn Phát Hưng hoặc tương đương
<b>IV CỬA ĐI, CỬA SỔ</b>			
11	Cửa chính căn hộ	Cửa thép lõi chống cháy, ổ khoá	Hisung/Lecmax hoặc tương đương
12	Cửa trong căn hộ	Cửa nhựa ABS, ổ khoá	Hisung/Lecmax hoặc tương đương
13	Cửa sổ mặt ngoài nhà	Cửa nhôm-kính dán an toàn, ổ khoá	Nhôm Xingfa, kính Viglacera hoặc tương đương
14	Cửa ra sân phơi (logia)	Cửa nhôm-kính dán an toàn, ổ khoá	Nhôm Xingfa, kính Viglacera hoặc tương đương

*sluc*  
*luan*



15	Cửa phòng vệ sinh	Cửa nhựa ABS, ổ khoá	Hisung/Lecmax hoặc tương đương
<b>V</b>	<b>THIẾT BỊ VỆ SINH</b>		
16	Chậu rửa, vòi chậu rửa	Lavabo treo tường + ốp chân + vòi nước	Ceravi/Viglacera hoặc tương đương
17	Bồn cầu, vòi vệ sinh bồn cầu	Bồn xí loại 1 khối	Ceravi/Viglacera hoặc tương đương
18	Vòi sen tắm	Vòi + tay sen nóng lạnh	Sennam hoặc tương đương
19	Móc treo giấy vệ sinh, thanh treo khăn	Phụ kiện inox chống gỉ	Viglacera hoặc tương đương
20	Gương soi	Gương tráng thủy	Viglacera hoặc tương đương
21	Phòng tắm đứng kính cường lực (nếu có)	Kính cường lực dày 10mm, phụ kiện inox, bản lề inox	Viglacera hoặc tương đương
<b>VI</b>	<b>BẾP</b>		
22	Tủ bếp: dưới - trên (không đựng trần)	Melamine hoặc Veneer	An Cường/Dongwha hoặc tương đương
23	Mặt bếp	Đá granite	Xanh Campuchia hoặc tương đương
24	Tường bếp	Sơn nước	Spec, Jotun, Jymee, Revolution hoặc tương đương
<b>VII</b>	<b>THIẾT BỊ ĐIỆN</b>		
25	Đèn	Cung cấp đèn chiếu sáng cơ bản cho phòng khách, phòng ngủ, bếp, sân phơi và toilet	MPE/Duhal hoặc tương đương
26	Ổ cắm điện, công tắc điện	Theo bản vẽ thiết kế	MPE/Sino hoặc tương đương
27	Đóng ngắt điện (CB)	Theo bản vẽ thiết kế	Chint/Vanlock hoặc tương đương

*lu*  
*luon*



28	Dây nguồn, dây dẫn điện	Theo bản vẽ thiết kế	Thịnh Phát/Cadivi hoặc tương đương
29	Hệ thống ống ngưng thoát nước và ống ga máy lạnh	Theo bản vẽ thiết kế	Việt Nam hoặc tương đương
30	Hệ thống ống cấp thoát nước	Theo bản vẽ thiết kế	Tiền Phong/Đồng Nai hoặc tương đương
<b>VIII THÔNG GIÓ, BÁO CHÁY VÀ CHỮA CHÁY</b>			
31	Hệ thống thông gió tự nhiên hoặc cưỡng bức	Theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	Sản phẩm nội địa hoặc tương đương
32	Hệ thống báo và chữa cháy	Theo thiết kế được thẩm duyệt của PCCC	Sản phẩm nội địa hoặc tương đương

\*\*\*Các trang thiết bị nêu trên có thể thay thế bởi các trang thiết bị khác, với chất lượng tương đương và trở lên.

*lu*  
*man*