

Số: 413/TB-CT

Hà Nội, ngày 23 tháng 5 năm 2025

THÔNG BÁO
V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu,
điều kiện giao dịch chung

Kính gửi: Công ty Cổ phần Ngân Thanh

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số 2025 HDM 142 tiếp nhận ngày 06 tháng 5 năm 2025 về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung của Công ty Cổ phần Ngân Thanh (Công ty) trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư, Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo:

- Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo hồ sơ mã số 2025 HDM 142 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.
- Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.
- Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.
- Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định 55/2024/NĐ-CP.

Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia thông báo để Công ty biết và thực hiện./

Nơi nhận:

- Như trên;
- Chủ tịch UBCTQG (để b/c);
- SCT Tp. Hồ Chí Minh (để p/h);
- Lưu: VT, HDM.

KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Quỳnh Anh

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÂN THẠNH

Và

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

TP. Hồ Chí Minh, ngày.....tháng....năm....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹
Số:.....

CĂN CỨ:

- *Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023;*
- *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023;*
- *Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/06/2023;*
- *Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/05/2024 về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;*
- *Văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: như quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 2 của Hợp Đồng này;*
- *Khả năng, năng lực và nhu cầu của Các Bên.*

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

Tên tổ chức:

CÔNG TY CỔ PHẦN NGÂN THẠNH

GCNĐKDN: 0301413360 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/11/1992 và được sửa đổi vào từng thời điểm

Người đại diện theo pháp luật: []; Chức vụ: []

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

¹ Áp dụng cho Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và nhà ở có sẵn.

Địa chỉ: []
Điện thoại liên hệ: [] Fax: []
Số tài khoản: [] tại Ngân hàng: []
Mã số thuế: 0312912428

II. BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Tên cá nhân: Ông (Bà): []
Căn cước công dân/hộ chiếu số: [] do [] cấp ngày: []
Nơi đăng ký cư trú: []
Địa chỉ liên hệ: []
Điện thoại liên hệ: []
Số tài khoản (nếu có): [] Ngân hàng []
Mã số thuế (nếu có): []
Email (nếu Bên Mua đồng ý cung cấp): []

Hoặc chọn²:

Tên cá nhân: Ông (Bà): []
Căn cước công dân/hộ chiếu số: [] do [] cấp ngày: []
Nơi đăng ký cư trú: []
Địa chỉ liên hệ: []
Điện thoại liên hệ: []
Số tài khoản (nếu có): [] tại Ngân hàng []
Mã số thuế (nếu có): []
Email (nếu Bên Mua đồng ý cung cấp): []

Và

Tên cá nhân: Ông (Bà): []
Căn cước công dân/hộ chiếu số: [] do [] cấp ngày: []
Nơi đăng ký cư trú: []
Địa chỉ liên hệ: []
Điện thoại liên hệ: []
Số tài khoản (nếu có): [] tại Ngân hàng []
Mã số thuế (nếu có): []
Email (nếu Bên Mua đồng ý cung cấp): []

Hoặc chọn³:

Tên tổ chức⁴: []
GCNĐKDN/ GCNĐKĐT- Mã số doanh nghiệp: [] do [] cấp lần đầu ngày [] và được
sửa đổi vào từng thời điểm
Người đại diện theo pháp luật: [] Chức vụ: []
Căn cước công dân/Hộ chiếu số: [] cấp ngày: [] tại []
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền)
số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../.../....., tại
.....).

² Nếu Bên Mua là đồng sở hữu.

³ Nếu Bên Mua là tổ chức.

⁴ Áp dụng đối với đối tượng tổ chức là người tiêu dùng theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Địa chỉ:
Điện thoại liên hệ: Fax:
Số tài khoản: Ngân hàng:
Mã số thuế:

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “Các Bên” hoặc “Hai Bên” và gọi riêng là “Bên”.

Các Bên đồng ý ký kết hợp đồng mua bán nhà ở này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“Căn Hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này. **“Phần Diện Tích Khác”** là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty Cổ phần Ngân Thạnh 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 thuộc Dự Án, phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
3. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên xác lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ

mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. (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 Bên Mua.

8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc 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 Căn Hộ. Các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về 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 pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** hoặc **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 2% Giá Trị Căn Hộ và Phần Diện Tích Khác bán cho Bên Mua (nếu có). Khoản tiền này được tính vào Giá Bán Căn Hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
14. **“Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy Chứng Nhận”** là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy



chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về đất đai.

17. **“Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** hoặc **“Ban Quản Trị”** là những người đại diện cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác của Nhà Chung Cư được thành lập để thay mặt cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở.
18. **“Bên”** là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh. Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ giữa những người thuộc Bên Mua. Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ riêng lẻ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện một cách riêng rẽ hoặc tất cả những nghĩa vụ thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng phù hợp quy định pháp luật. Tuy nhiên, để làm rõ, những văn bản cần có chữ ký của Bên Mua đều phải có chữ ký của từng người thuộc Bên Mua, trừ trường hợp những người thuộc Bên Mua có thỏa thuận khác hoặc ủy quyền theo quy định dưới đây.

Để thuận tiện, tất cả những người thuộc Bên Mua (nếu có từ 02 (hai) người trở lên) có thể thỏa thuận ủy quyền cho 01 (một) người (**“Người Được Ủy Quyền”**) làm đại diện để liên lạc hoặc trao đổi với Bên Bán trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Trong trường hợp đó, bất kỳ/tất cả các hành vi do Người Được Ủy Quyền thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua. Văn bản ủy quyền phải được lập và công chứng theo quy định của pháp luật.
19. **“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** là biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ thực tế giữa Bên Bán và Bên Mua.
20. **“Chủ Sở Hữu Căn Hộ”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở hợp đồng mua bán ký giữa Bên Bán và Bên Mua, nhận chuyển nhượng, mua lại, nhận thừa kế hoặc nhận tặng cho từ người khác, hoặc trên cơ sở khác phù hợp với pháp luật.
21. **“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và chủ sở hữu phần diện tích khác không phải là căn hộ trong Nhà Chung Cư.
22. **“Dự Án”** là dự án Khu nhà ở phường Long Bình (tên thương mại là “.....”) tọa lạc tại phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
23. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác để bầu ra Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, quyết định các vấn đề về sửa đổi, bổ sung Nội Quy Nhà Chung Cư, thiết lập Quy chế hoạt động của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, lựa chọn Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.
24. **“Ngày Bàn Giao Thực Tế”** là ngày bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán cho Bên Mua trên thực tế được xác lập tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc là ngày mà Bên Mua được cho là đã chấp nhận và nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.



25. **“Người Cư Ngụ Khác”** là bất kỳ người nào khác ngoài các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư dưới bất kỳ hình thức nào dù ngắn hạn hay dài hạn, thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý sử dụng hoặc cho sử dụng bởi các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, hoặc sử dụng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền.
26. **“Phần Sử Dụng Riêng”** là phần diện tích như được quy định cụ thể tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.
27. **“Kinh Phí Quản Lý”** có nghĩa là khoản phí phải trả cho các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như nêu tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này.
28. **“Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng”** có nghĩa là khoản phí cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ gia tăng và tiện nghi trong Nhà Chung Cư hoặc trong Dự Án theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo và công bố công khai tại từng thời điểm, bao gồm []⁵, được thu trên cơ sở nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua.
29. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được 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. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
30. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”** là diện tích sử dụng Căn Hộ được xác định theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ như được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
31. **“Khoản Chênh Lệch”** là Phần chênh lệch giữa Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Giá Bán Căn Hộ tạm tính quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này như được Các Bên ghi nhận trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng.

Diễn giải: Các đầu mục hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tham khảo và không nhằm để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này. Các tham chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người kế nhiệm hoặc những người nhận chuyển nhượng của các cá nhân và pháp nhân đó.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

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

1. Đặc điểm của Căn Hộ:

- a) Căn Hộ số: [], tại tầng: [], Nhà Chung Cư [], thuộc Dự Án, tại Phường Long Bình, Thành phố Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: []m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy được quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

⁵ Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (... phần trăm)⁶ so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm)⁷ so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tạm tính quy định tại Điều này (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích của Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là [] m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng: [].
- f) Phần Diện Tích Khác được mua cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ... (nếu có)): không/ có theo các nội dung cụ thể quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- g) Thông tin chi tiết liên quan đến Căn Hộ được nêu tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ:

- a) Thửa đất số: [];
- b) Tờ bản đồ số: []; do [] lập;
- c) Diện tích đất sử dụng chung: [] m²

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số.....;
- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:;

⁶ Diễn theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 2% đối với (i) căn hộ hình thành trong tương lai, hoặc (ii) căn hộ có sẵn mà diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng được xác định theo diện tích thiết kế được duyệt (không phải diện tích đo đạc thực tế khi hoàn thành việc xây dựng căn hộ); không quá 0.5% đối với các trường hợp khác).

⁷ Diễn tại thời điểm ký kết Hợp Đồng bằng mức ghi tại ghi chú số 6.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:.....
4. **Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ:** [đang/đã] được xây dựng theo tiến độ dự án được phê duyệt, bao gồm:
- a) Đường giao thông nội khu;
 - b) Hệ thống cấp điện;
 - c) Hệ thống cấp nước;
 - d) Hệ thống thoát nước mưa, nước thải;
 - e) Hệ thống kỹ thuật khác.
5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì phải thỏa thuận ghi rõ các nội dung: số, ngày tháng năm của thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở và văn bản cam kết của ngân hàng gửi chủ đầu tư khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, thuê mua nhà, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; số ngày tháng năm văn bản của cơ quan quản lý kinh doanh bất động sản cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực: thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở, trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình; văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh, cụ thể:
- Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ký giữa Bên Bán và Ngân hàng..... ngày trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư;
 - Văn bản cam kết số ngày của Ngân hàng..... gửi chủ đầu tư khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua, thuê mua nhà trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư;
 - Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố số ngày về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ (nếu có): Không.
7. Các nội dung thỏa thuận khác:
- (a) Quy định tại Điều 2.5 của Hợp Đồng này chỉ áp dụng đối với việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai mà không áp dụng đối với việc mua bán căn hộ có sẵn. Theo đó, với căn hộ có sẵn thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:
- Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số của ngày;
 - Văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số của ngày

- (b) Quy định tại Điều 2.5 của Hợp Đồng này chỉ áp dụng đối với việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai mà Bên Mua lựa chọn **CÓ** bảo lãnh ngân hàng. Bên Mua lựa chọn như sau:

Nội dung lựa chọn	Lựa chọn của Bên Mua (ký, ghi rõ họ tên vào mục Bên Mua lựa chọn)
Bên Mua lựa chọn CÓ bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.	
Bên Mua lựa chọn KHÔNG có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản.	

Trong trường hợp Bên Mua lựa chọn **KHÔNG** có bảo lãnh ngân hàng như ký xác nhận trên đây thì Bên Bán gửi kèm theo Hợp Đồng này bản sao có chứng thực của Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố số ngày về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

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

1. Giá Bán Căn Hộ:

- a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

[] đồng/m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ x [] m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ = [] đồng (Bằng chữ: [])

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trong đó:

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

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
- 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 buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
- Kinh Phí Quản Lý: Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế của Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo nhu cầu sử dụng thực tế của Bên Mua theo mức được Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo và công bố công khai tại từng thời điểm.
- Chi phí bảo trì tương ứng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua trong trường hợp chi phí bảo trì này vượt quá kinh phí bảo trì của Nhà Chung Cư được tính trong Giá Trị Căn Hộ theo quyết định của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- Kinh phí mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư ("**Kinh Phí Bảo Hiểm**") theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Hiểm cho năm bảo hiểm đầu tiên cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được Bên Bán chỉ định) vào ngày bàn giao Căn Hộ. Sau đó, Kinh Phí Bảo Hiểm cho các năm tiếp theo sẽ được Bên Mua đóng theo từng năm và trước ngày đáo hạn bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của mỗi năm được Bên Bán, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) thông báo cho Bên Mua.
- Sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật (nếu có) tại từng thời điểm thanh toán so với thời điểm ký kết và thực hiện Hợp Đồng này.

c) Hai Bên thống nhất rằng:

Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế của Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán Kinh Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, gửi, giữ xe v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

d) Các nội dung thỏa thuận khác:

- Trong Hợp Đồng này, tất cả các dẫn chiếu đến thuật ngữ "Giá Bán Căn Hộ" sẽ bao gồm cả Giá Bán Căn Hộ như đề cập tại Điều này và Khoản Chênh Lệch (nếu có).
- Đối với khoản thuế giá trị gia tăng tại điểm a Khoản 1 Điều 3 nêu trên, Các Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp Đồng. Trường hợp có sự thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định pháp luật trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, mỗi Bên có trách nhiệm thanh toán tiền thuế giá trị gia tăng chênh lệch phù hợp theo quy định pháp

luật và Giá Bán Căn Hộ cũng sẽ thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi.

- Giá Bán Căn Hộ sẽ không thay đổi bất kể thời điểm bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế theo quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này và/hoặc thay đổi thuế suất thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá Trị Căn Hộ và thuế giá trị gia tăng

- (i) Thời hạn thanh toán Giá Trị Căn Hộ và thuế Giá trị gia tăng (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

Trường hợp có Khoản Chênh Lệch và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này, Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau tỷ lệ giá trị của Khoản Chênh Lệch đảm bảo Bên Bán không thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ đã điều chỉnh theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Các Bên sẽ thanh toán cho nhau 5% Giá Bán Căn Hộ đã điều chỉnh vào đợt thanh toán cuối theo quy định tại Hợp Đồng này.

(ii) Hình thức thanh toán:

- Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được Bên Mua thực hiện bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây:
 - Tên chủ tài khoản: Công Ty []
 - Tài khoản số: []
 - Ngân hàng: []
- Trong trường hợp Bên Mua là (các) cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài, Bên Mua sẽ phải thanh toán bằng chuyển khoản thông qua một tổ chức tín dụng hoạt động tại Việt Nam. Trong mọi trường hợp, tất cả các khoản phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu, Bên Mua đảm bảo rằng khoản tiền ghi có vào tài khoản của Bên Bán sẽ không ít hơn khoản tiền được yêu cầu thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư:

Bên Mua sẽ thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Thực Tế.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở, cụ thể:

- Chủ tài khoản: []
- Tên tài khoản: [Tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư]
- Tài khoản số: []
- Ngân hàng⁸: []
- Swiftcode: []
- Kỳ hạn gửi tiền: []

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- c) Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã được ghi có vào tài khoản của Bên Bán quy định tại Điều 3.3 Hợp đồng này. Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền, phí chuyển khoản và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Mua luôn thanh toán cho Bên Bán đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng⁹: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận:
 - a) Giai đoạn 1: [];
 - b) Giai đoạn 2: [];
 - c) Giai đoạn: [].
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt, nghiệm thu công trình hạ tầng của khu vực có Nhà Chung Cư theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ

⁸ Là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có Nhà Chung Cư.

⁹ Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Điều kiện tiến độ xây dựng tại thời điểm ký kết Hợp Đồng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 3 Hợp Đồng. Trường hợp mua bán nhà ở có sẵn thì bỏ thông tin này và sửa thành: “Căn Hộ đã hoàn thành việc xây dựng và đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng”.

thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc;¹⁰; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: ¹¹

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận quy định tại Hợp Đồng này;
- c) Có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua 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 Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 đính kèm theo Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị 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 theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;
- j) Được treo biển tên, logo và/hoặc biểu tượng của Nhà Chung Cư tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Riêng của Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;

¹⁰ Bổ sung hạng mục công trình khác theo nội dung Dự Án được phê duyệt khi ký kết Hợp Đồng (nếu có).

¹¹ Điền cụ thể, chi tiết theo nội dung Dự Án được phê duyệt khi ký kết Hợp Đồng.

- k) Có quyền thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp cho cơ quan Nhà nước để thay mặt Bên Mua thanh toán cho Nhà nước bao gồm thuế phát sinh từ các khoản tiền lãi, phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán, nếu có và pháp luật có quy định, trước khi thanh toán cho Bên Mua;
- l) Có quyền bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- m) Khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền yêu cầu khấu trừ hoặc hoàn trả lại các khoản kinh phí đã sử dụng cho việc bảo trì các hạng mục, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư (nếu có) phù hợp quy định pháp luật;
- n) Có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản Điều 6.2(s) của Hợp Đồng này;
- o) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- e) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) 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 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không 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 Nhà Chung Cư, thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- m) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các quy định của pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
- n) Cập nhật cho Bên Mua tiến độ xây dựng của Căn Hộ tương ứng với tiến độ xây dựng được duyệt và tiến độ thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- o) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện Hợp Đồng của Các Bên, trừ các trường hợp theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc để thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật. Việc thu thập, lưu trữ, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và theo thỏa thuận của Các Bên;
- p) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- 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 tại Phụ Lục 4 kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng [] chỗ để xe máy tại khu vực đỗ xe máy của Nhà Chung Cư tại vị trí¹²; Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật; đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) 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;
- g) 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn ...%¹³ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- k) Được tham gia đăng ký mua hoặc thuê chỗ để xe ô tô tại khu vực đỗ xe ô tô của Nhà Chung Cư theo chính sách của Bên Bán phù hợp với quy định pháp luật;

¹² Bổ sung thông tin vị trí vào thời điểm giao kết Hợp Đồng, đảm bảo phù hợp với thiết kế được phê duyệt.

¹³ Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng (không quá 5% đối với (i) căn hộ hình thành trong tương lai, hoặc (ii) căn hộ có sẵn mà diện tích sử dụng căn hộ trong hợp đồng được xác định theo diện tích thiết kế được duyệt (không phải diện tích đo đạc thực tế khi hoàn thành việc xây dựng căn hộ); không quá 2% đối với các trường hợp khác).



l) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định pháp luật.

2. Nghĩa Vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy 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 như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc,... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị 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 Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Cung cấp đầy đủ hồ sơ cá nhân theo quy định của cơ quan Nhà nước để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
- n) Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán khi được yêu cầu bằng cách đích thân có mặt tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu cần thiết) và cung cấp kịp thời các giấy chứng nhận, tài

liệu, giấy tờ cần thiết theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, ký các văn bản giấy tờ theo quy định pháp luật để xin cấp Giấy Chứng Nhận;

- o) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm h) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền còn lại theo quy định tại Hợp Đồng trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật;
- p) Liên quan đến việc 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, Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán nộp các khoản thuế, lệ phí thay mặt cho Bên Mua và Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản lệ phí, thuế nêu tại Điều này mà không do lỗi của Bên Bán;
- k) Bên Mua công nhận rằng vì việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thuộc thẩm quyền của riêng cơ quan Nhà nước có liên quan, nên thời gian xem xét và phê duyệt sau khi hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đã được nộp đầy đủ và hợp lệ là tùy thuộc vào cơ quan Nhà nước. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để thúc đẩy việc cấp Giấy Chứng Nhận đứng tên Bên Mua trong thời gian sớm nhất có thể. Mọi sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do thủ tục của cơ quan Nhà nước sẽ không được xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này. Bên Mua tự chịu trách nhiệm trong trường hợp cơ quan Nhà nước từ chối cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do Bên Mua tự ý hoàn thiện, sửa chữa, coi nói Căn Hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của Căn Hộ, và sự từ chối do nguyên nhân này sẽ không được xem là vi phạm nghĩa vụ của Bên Bán trong việc làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Hợp Đồng này;
- q) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu, hoặc có tác động đến kết cấu Căn Hộ, ảnh hưởng đến các căn hộ khác, các tiện ích công cộng hoặc khu vực khác trong Nhà Chung Cư. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu, thiết kế phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau thời gian bảo hành. Bên Mua, bằng chi phí của mình, phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng ban đầu hoặc bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế mà Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thanh toán để khôi phục, khắc phục hiện trạng thay cho Bên Mua (do Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hay Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư yêu cầu);
- r) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- s) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người mà Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo những người đó tuân thủ Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư.

t) Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ Kinh Phí Quản Lý và/hoặc các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng này trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày** (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

u) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, hoặc chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Trường hợp pháp luật quy định hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu hoặc theo đề nghị của Bên Mua và được Bên Bán đồng ý, Bên Bán có quyền thay mặt Bên Mua thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí thuộc nghĩa vụ của Bên Mua, với điều kiện là Bên Mua có trách nhiệm phải chuyển đầy đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán kèm theo thông báo của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về nghĩa vụ tài chính phải thực hiện. Trường hợp Bên Mua không chuyển đầy đủ các khoản tiền này cho Bên Bán trong thời hạn nêu trên để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khoản phạt/tiền lãi chậm thanh toán nào theo quy định của pháp luật và/hoặc sự chậm trễ trong việc cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trả kết quả từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho Bên Mua phát sinh từ việc chậm trễ này của Bên Mua hoặc do các lý do khác từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên Bán.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

- a) Bên Bán chỉ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua khi: (i) đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị; (ii) đã hoàn thành xong việc nghiệm thu xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này; (iii) trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ; (iv) Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua có Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không được chênh lệch quá $[\]\%^{14}$ ($[\]$ phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua đồng ý như quy định tại mục (iii) điểm b khoản 6 Điều 8 dưới đây.

b) Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua phải thanh toán đầy đủ cho Bên Bán:

¹⁴ Điều tương tự quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng.

(i) Các khoản tiền mua Căn Hộ tương ứng với các đợt thanh toán theo tiến độ quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có); và

(ii) Kinh Phí Bảo Trì.

2. Bên Bán dự kiến sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [] tháng [] năm [] ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Việc bàn giao Căn Hộ có thể được thực hiện sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [...] ngày¹⁵, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua ("**Ngày Bàn Giao Chậm Nhất**"). Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là¹⁶ ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**").

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm e) khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán tại Thông Báo Bàn Giao, 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, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng mặc dù Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp Đồng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này), thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ trên thực tế và Bên Bán được xem như 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.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua sẽ có toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, kể cả Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

6. Trong quá trình kiểm tra thực tế Căn Hộ tại ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán, Các Bên sẽ tiến hành liệt kê các điểm cần phải khắc phục của Căn Hộ (nếu có). Để làm rõ:

a) Những điểm cần khắc phục của Căn Hộ sẽ không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối

¹⁵ Điều 90 (chín mươi) ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai, điều 10 (mười) ngày đối với căn hộ có sẵn.

¹⁶ Điều 20 (hai mươi) ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai, điều 10 (mười) ngày đối với căn hộ có sẵn.

nhận bàn giao khi Căn Hộ đã đáp ứng các điều kiện bàn giao quy định tại khoản 1 Điều 8 Hợp Đồng nhưng có những lỗi nhỏ không ảnh hưởng đến cấu trúc, kết cấu, thiết kế, tiêu chuẩn, tính an toàn, công năng sử dụng của Căn Hộ, không phải do chênh lệch về diện tích như quy định tại mục (iii) điểm b) khoản 6 Điều 8 này, và không phải sai sót về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện Căn Hộ như quy định tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này, và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ. Nếu Căn Hộ không có lỗi sai sót nào hoặc chỉ có những điểm cần khắc phục như vừa nêu và được khắc phục trong thời gian hợp lý do Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, và Căn Hộ sẽ được xem là bàn giao vào ngày Các Bên hoàn tất việc kiểm tra thực tế Căn Hộ tại ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán. Bên Bán sẽ sửa chữa những điểm cần khắc phục theo các điều khoản bảo hành của Hợp Đồng. Để làm rõ, trong trường hợp không thống nhất được thời gian khắc phục hợp lý, Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ.

b) Ngoài trường hợp quy định tại điểm a) khoản này thì Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao. Khi đó, trong vòng 14 (*mười bốn*) ngày kể từ ngày Các Bên kiểm tra thực tế Căn Hộ:

(i) Trường hợp Bên Bán xác nhận các lỗi này (trừ lỗi chênh lệch diện tích) có thể khắc phục được thì, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Bán sẽ phải khắc phục các lỗi này để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày. Việc bàn giao Căn Hộ sẽ được thực hiện lại theo quy định của Điều này sau khi Bên Bán đã khắc phục xong. Bên Bán sẽ thông báo về ngày bàn giao dự kiến mới. Khi đó Bên Bán vẫn phải chịu lãi chậm bàn giao và các chế tài khác do chậm bàn giao tính từ Ngày Bàn Giao Chậm Nhất theo quy định tại Hợp Đồng.

(ii) Trường hợp Bên Bán xác nhận các lỗi này (trừ lỗi chênh lệch diện tích) không thể khắc phục được thì, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua có quyền (1) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này, hoặc (2) chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ theo hiện trạng thực tế với điều kiện Bên Bán phải bồi thường cho Bên Mua khoản tiền bồi thường thiệt hại tương ứng với lỗi không thể khắc phục do Hai Bên thỏa thuận cụ thể tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

(iii) Đối với lỗi chênh lệch diện tích theo quy định tại điểm g) Khoản 1 Điều 6: nếu Bên Mua chấp nhận nhận bàn giao Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, và Khoản Chênh Lệch sẽ được thanh toán theo nguyên tắc quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế thì Bên Mua sẽ có thông báo chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

7. Bên Bán sẽ chỉ định một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế làm số liệu tham khảo để phát hành Thông Báo Bàn Giao. Trong trường hợp Bên Mua không đồng ý với diện tích đo đạc thực tế, Bên Mua có quyền thuê một đơn vị đo đạc để đo đạc lại diện tích trong vòng 10 (*mười*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế. Nếu sau khi đo đạc lại mà vẫn có sự khác biệt thì, trong vòng 5 (*năm*) ngày kể từ ngày có kết quả đo đạc của Bên Mua, Hai Bên sẽ cùng nhau chỉ định một tổ chức đo đạc độc lập khác hoặc, trong trường hợp Hai Bên không thống nhất được một tổ chức đo đạc độc lập như vậy, mời Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Hồ Chí Minh ("**STNMT**") hoặc một tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định đo đạc lại. Nếu kết quả đo đạc của tổ chức đo đạc độc lập hoặc STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định giống với kết quả đo đạc của Bên Mua thì Bên Bán sẽ chịu các chi phí mà Bên Mua phải thanh toán cho tổ chức đo đạc do Bên Mua thuê, tổ chức đo đạc độc lập, STNMT hoặc

tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định. Ngược lại, nếu kết quả đo đạc của tổ chức đo đạc độc lập hoặc STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định giống với kết quả đo đạc của Bên Bán thì Bên Mua phải chịu các chi phí như đã nêu trên. Diện tích được đo bởi tổ chức đo đạc độc lập do Các Bên cùng chỉ định hoặc bởi STNMT hoặc tổ chức đo đạc do STNMT chỉ định sẽ là kết quả cuối cùng và có giá trị ràng buộc đối với Các Bên. Khi đó, nếu Căn Hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo Hợp Đồng này và kết quả cuối cùng (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế) không chênh lệch quá 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua phải nhận bàn giao Căn Hộ và ngày bàn giao Căn Hộ sẽ là ngày Các Bên hoàn tất việc kiểm tra Căn Hộ, không phụ thuộc ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

8. Sau khi nhận bàn giao, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói Căn Hộ làm ảnh hưởng tới kết cấu và quy hoạch chung của toàn bộ Nhà Chung Cư, trừ trường hợp quy định tại điểm r khoản 2 Điều 6 của Hợp Đồng này.
9. Quyền sở hữu đối với Căn Hộ sẽ vẫn thuộc về Bên Bán cho đến khi Bên Mua thanh toán toàn bộ Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, và việc bàn giao đã hoàn thành như quy định trên đây.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao giấy tờ hoặc biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành Căn Hộ (kể cả Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt Căn Hộ và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán vào Căn Hộ để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì Bên Bán phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày

Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Nhà Chung Cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Đối với vật liệu hoàn thiện và các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được liệt kê tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;

Đối với các thiết bị, hạng mục do Bên Mua lắp đặt, thi công sau khi nhận bàn giao Căn Hộ thì việc bảo hành do đơn vị cung cấp cho Bên Mua thực hiện.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp khác không thuộc phạm vi 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) Trường hợp Bên Mua tự ý sửa chữa, coi nói Căn Hộ làm thay đổi cấu trúc/ thiết kế ban đầu của Căn Hộ mà không được Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (khi đã thành lập Ban Quản Trị) đồng ý trước bằng văn bản theo quy định tại Điều 6.2(q) của Hợp Đồng này.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Bên Mua sẽ bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho bên bị thiệt hại như Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).
9. Trường hợp Bên Mua không thông báo kịp thời những hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong vòng 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày phát hiện dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này tùy mức độ vi phạm và hư hỏng thực tế.
10. Bên Bán sẽ không có trách nhiệm thanh toán chi phí khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng hoặc sai sót của Căn Hộ cho bên thứ ba trong trường hợp Bên Mua tự ý nhờ hoặc thuê bên thứ ba khắc phục các khiếm khuyết, hư hỏng hoặc bất kỳ sai sót nào của Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ vẫn còn trong thời hạn bảo hành và Bên Bán đồng ý bảo hành cho Bên Mua, trừ khi do lỗi của Bên Bán (bao gồm cả việc Bên Bán chậm trễ trong việc bảo hành theo quy định tại khoản 4 Điều này) hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

11. Ngay khi Bên Mua phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào thuộc đối tượng bảo hành theo quy định tại Điều này, Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ có nghĩa vụ phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ không thực hiện mọi nỗ lực nằm trong khả năng nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí khắc phục thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ.
12. Trường hợp Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Căn Hộ trái quy định pháp luật hoặc Hợp Đồng này và vi phạm Nội Quy Nhà Chung Cư, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Nếu xảy ra trường hợp vi phạm này, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc Căn Hộ mà Bên Mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.
13. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ và các phòng trong Căn Hộ), Bên Mua phải có thông báo về hạng mục sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo Nội Quy Nhà Chung Cư (kèm theo kế hoạch sửa chữa) cho Bên Bán ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu bất kỳ khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Bên Mua phải gửi cho Bên Bán văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho một bên thứ ba được phép mua Căn Hộ.
 - b) Các điều kiện để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng bao gồm:
 - (i) 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, trừ trường hợp được Ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - (ii) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này kể cả khoản lãi chậm thanh toán (nếu có) tính đến ngày chuyển nhượng;

- (iii) 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;
- (iv) Bên Mua phải hoàn tất các nghĩa vụ thuế phát sinh theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng; và
- (v) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

c) Trong trường hợp Bên Mua được chuyển nhượng Hợp Đồng:

- (i) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- (ii) Bên nhận chuyển nhượng sẽ thay thế Bên Mua thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa đến hạn thanh toán thuộc Giá Bán Căn Hộ, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền thanh toán nào mà Bên Bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã trả hết đối với Hợp Đồng này; và
- (iii) Nếu Căn Hộ được cấp vốn thanh toán từ nguồn vốn vay, thì Bên Mua phải xuất trình cho Bên Bán chấp thuận bằng văn bản của bên cấp vốn đối với việc chuyển nhượng.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và khoản 3 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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.

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

1. **Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua:** Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, bao gồm:
 - a) Phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (trừ trường hợp theo quy định tại khoản 6 Điều 11 dưới đây);
 - b) Phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật giữa Bên Bán và Bên Mua;
 - c) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hay phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Mua.

Bên Mua có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:

- a) Khu vực văn phòng, thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán, chưa cho thuê mua hoặc không cho thuê mua; khu vực kỹ thuật M&E của khu văn phòng, thương mại, dịch vụ và toàn bộ bãi đậu xe của khu văn phòng, thương mại, dịch vụ theo thiết kế đã được phê duyệt;
- b) Phần diện tích để xe ô tô của Nhà Chung Cư tại¹⁷, (trừ phần diện tích đã bán hoặc chuyển nhượng);
- c) Phần diện tích còn lại của các tầng kỹ thuật sau khi trừ đi phần diện tích bố trí hệ thống kỹ thuật theo thiết kế đã được phê duyệt;
- d) Các căn hộ chưa bán hoặc không bán, chưa cho thuê mua hoặc không cho thuê mua; và
- e)¹⁸.

3. Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư bao gồm:

- a) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật; hệ thống cấp điện, nước, ga, 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 chủ sở hữu nào;
- b) Nơi để xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật;
- c) Mặt ngoài của Nhà Chung Cư; hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư và các khu vực khác theo quy định của pháp luật, 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;
- d) Các công trình công cộng trong khu vực Dự Án 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, công viên nội khu, vườn hoa, và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- e) Phòng sinh hoạt cộng đồng, văn phòng ban quản lý theo thiết kế được duyệt (nếu có), phòng bảo trì theo thiết kế được duyệt (nếu có); và
- f) Sân vườn chung, hồ bơi công cộng ngoài trời, [] tại []¹⁹ của Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt.

¹⁷ Điền cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

¹⁸ Bổ sung các phần diện tích khác được công nhận là phần sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt và theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có). Nếu không có thì bỏ mục này.

¹⁹ Sẽ điền vị trí chính xác theo thiết kế đã được phê duyệt tại thời điểm giao kết Hợp Đồng.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác):²⁰.

5. Hai Bên thống nhất thỏa thuận Kinh Phí Quản Lý như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, thì Kinh Phí Quản Lý là [] đồng tính trên mỗi m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế mỗi tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng). Mức phí này 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 Kinh Phí Quản Lý cho Bên Bán 3 (ba) tháng đầu vào thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ và từ tháng thứ 4 trở đi thu theo tháng vào thời điểm [].

Trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán sẽ cung cấp các dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để cung cấp các dịch vụ quản lý Nhà Chung Cư như quy định tại Phụ Lục 5.

b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

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

6. Phần diện tích khác bao gồm hiên nhà có mái che, hồ bơi, sân hiên, sân vườn, ... tại các tầng hoặc vị trí của Nhà Chung Cư²¹ là phần diện tích được sử dụng riêng bởi Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư liên quan theo thiết kế được phê duyệt và theo thỏa thuận có liên quan với Bên Bán ("**Phần Sử Dụng Riêng**"). Để tránh hiểu lầm, theo thiết kế đã được phê duyệt, Phần Sử Dụng Riêng không được tính vào Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư liên quan của Phần Sử Dụng Riêng được sử dụng riêng Phần Sử Dụng Riêng của mình như được xác định tại thiết kế đã được phê duyệt nhưng không được quyền thay đổi công năng hay thực hiện việc xây dựng, lắp đặt hạng mục kiên cố nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác mà dẫn đến việc thay đổi hệ số xây dựng của toàn bộ Dự Án hoặc các chỉ tiêu đã được duyệt. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư liên quan của Phần Sử Dụng Riêng có nghĩa vụ tự quản lý và bảo trì Phần Sử Dụng Riêng của mình và chịu trách nhiệm về các vấn đề liên quan đến hoặc phát sinh từ Phần Sử Dụng Riêng của mình, bao gồm cả việc mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định pháp luật. Để làm rõ, Kinh Phí Quản Lý và Kinh Phí Bảo Trì sẽ không được dùng cho mục đích cung cấp dịch vụ quản lý và thực hiện công tác bảo trì đối với Phần Sử Dụng Riêng. Việc đóng kinh phí bảo trì đối với Phần Sử Dụng Riêng được thực hiện theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tùy từng thời điểm mà không trái quy định pháp luật. Phần Sử Dụng Riêng này của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư liên quan không được công nhận quyền sở hữu riêng trong Giấy Chứng Nhận trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Bên Mua và Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác thuộc Nhà Chung Cư theo đây công nhận quyền sử dụng riêng Phần Sử Dụng Riêng của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư liên quan nêu trên theo quy định tại Điều này.

²⁰ Điền các phần diện tích trong Nhà Chung Cư mà Bên Bán đã bán cho các chủ sở hữu khác tại thời điểm ký Hợp Đồng này.

²¹ Điền tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thiết kế được phê duyệt.

7. Phí Sử Dụng Dịch Vụ Gia Tăng sẽ được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

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

1. Xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ

- a) Nếu Bên Mua thanh toán chậm hoặc không đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này (kể cả Kinh Phí Bảo Trì) trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Phụ Lục 3 thì Bên Mua phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày** (*không phải không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ của tất cả các đợt thanh toán vượt quá 90 (*chín mươi*) ngày so với ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Phụ Lục 3 thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho người khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (mà không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt, lãi chậm thanh toán, bồi thường và các khoản khác (nếu có) theo quy định cụ thể tại Điều 15 Hợp Đồng này.

2. Xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ

- a) Nếu đến Ngày Bàn Giao Chậm Nhất mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, với điều kiện Bên Mua đã đáp ứng toàn bộ điều kiện nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 8, thì Bên Bán phải thanh toán tiền lãi cho Bên Mua được tính bằng **0,05%/ngày** (*không phải không năm phần trăm một ngày*) ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên Giá Bán Căn Hộ đã nhận của Bên Mua, tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua.
- b) Nếu quá²² ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn không thực hiện việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới với Bên Bán (có tính Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 này) hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày thì:
- a) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên Mua sẽ chịu mọi nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Căn Hộ, bao gồm nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán và các bên liên quan, nếu có, và lãi phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này (trừ các nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ, đảm bảo tính pháp lý của Căn Hộ và các nội dung khác thuộc nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Bán theo quy định pháp luật); và

²² Điền tối đa 180 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai/ điền 90 ngày đối với căn hộ có sẵn.

- b) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại khoản 1 Điều 12 này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

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

2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ.
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ. Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó.
- c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên.
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- e) Bên Mua xác nhận các giấy tờ cung cấp cho Bên Bán là phù hợp quy định pháp luật để chứng minh đối tượng được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Trường hợp tại thời điểm nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, theo ý kiến của cơ quan thẩm quyền nếu Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện hoặc không thuộc đối tượng sở hữu nhà ở tại Việt Nam, Bên Mua đồng ý sẽ chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác theo quy định pháp luật.
- f) Bên Mua cam kết tôn trọng quyền sở hữu, quyền sử dụng của những Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác hoặc Bên Bán đối với bất kỳ căn hộ hoặc diện tích được chuyển giao cho chủ sở hữu đó (bao gồm Phần Sử Dụng Riêng) hoặc thuộc quyền sở hữu của Bên Bán theo quy định pháp luật có liên quan.
- g) Bên Mua đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (i) bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được thanh toán trực tiếp từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên Mua ủy quyền hợp pháp cho bên thứ ba thanh toán bất kỳ phần nào của khoản tiền theo Hợp Đồng này ("**Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền**"), Bên Mua cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm đối với việc thanh toán thông qua Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và đối với khoản tiền được thanh toán bởi Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền và

việc thanh toán các khoản tiền của Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền như vậy trong mọi trường hợp sẽ được coi là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và (ii) mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền đã thanh toán hoặc sẽ được thanh toán cho Bên Bán đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định và pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm cả các quy định về hình sự, khủng bố, hoặc rửa tiền; và (iii) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền; và (iv) Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán tuân thủ với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng, chống rửa tiền và/hoặc tài trợ khủng bố; và (v) Bên Mua phải bồi thường toàn bộ các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán trong trường hợp vi phạm quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền.

Để tránh hiểu nhầm, trường hợp cơ quan có thẩm quyền xác định hoặc đang điều tra/ xác minh tiền mua Căn Hộ (dù là một phần hoặc toàn bộ) là khoản tiền bất hợp pháp và dẫn đến việc Bên Bán không thể hoặc bị hạn chế tự quyết định việc sử dụng khoản tiền này ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**"), Các Bên đồng ý rằng, trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ khi nhận được thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải gửi văn bản lựa chọn một trong hai phương án xử lý dưới đây cho Bên Bán (nếu hết thời hạn này mà Bên Mua không lựa chọn bất kỳ phương án xử lý nào dưới đây, thì Bên Bán có toàn quyền lựa chọn phương án xử lý):

- Phương án 1: Hợp Đồng sẽ chấm dứt ngay lập tức. Theo đó, (i) Bên Bán sẽ hoàn trả nguyên gốc cho Bên Mua các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, nhưng KHÔNG bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ, và không bao gồm bất kỳ khoản tiền lãi/ phạt vi phạm/ bồi thường thiệt hại nào; và (ii) sau khi có kết quả điều tra/ xác minh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Khoản Tiền Không Hợp Lệ sẽ được hoàn trả ((mà Bên Bán không phải chịu tiền lãi/ phạt vi phạm/ bồi thường thiệt hại nào đối với Khoản Tiền Không Hợp Lệ)) hoặc xử lý theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành; hoặc
 - Phương án 2: Hợp Đồng sẽ tiếp tục được thực hiện với điều kiện Bên Mua, trong vòng ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán, phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ (việc chậm thanh toán khoản tiền này sẽ áp dụng chế tài theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng). Để làm rõ, sau khi có kết quả điều tra/ xác minh của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Khoản Tiền Không Hợp Lệ sẽ được hoàn trả (mà Bên Bán không phải chịu tiền lãi/ phạt vi phạm/ bồi thường thiệt hại nào đối với Khoản Tiền Không Hợp Lệ) hoặc xử lý theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành;
- và/hoặc
- Thực hiện bất kỳ biện pháp, yêu cầu luật định nào theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi

hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai 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 theo pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các sự kiện sau đây với điều kiện hợp thỏa mãn các điều kiện trở thành Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 1.29 Hợp Đồng, bao gồm: Do cháy nổ, tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng hoảng chính trị, đại dịch theo công bố của Tổ chức Y tế Thế giới - WHO và Chính phủ của Việt Nam theo thời gian, những hạn chế đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh của Bên Bán do biện pháp cách ly, giãn cách xã hội, hoặc các lý do khác mà cơ quan Nhà nước có thẩm quyền áp dụng trong từng thời kỳ, khủng bố, bạo động dân sự, bạo loạn, đình công/ bãi công/ biểu tình hoặc bế xưởng trong thành phố hoặc trong ngành không do lỗi của một hoặc Các Bên;
 - e) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này sẽ được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:
 - 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 Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các khoản thanh toán khác theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;
2. Các Bên thỏa thuận về việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền bán Căn Hộ cho người khác theo giá giao dịch thị trường tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà không tính lãi suất, sau khi đã trừ đi những khoản tiền sau:
 - (i) Tiền lãi chậm thanh toán của các đợt theo quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - (ii) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ; và
 - (iii) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.Ngoài ra, nếu Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua sẽ phải bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán theo đúng hiện trạng và mô tả tại thời điểm nhận bàn giao từ Bên Bán; các tổn thất, hư hại hoặc hao mòn đối với Căn Hộ sẽ được tính vào khoản bồi thường thiệt hại cho Bên Bán.
 - b) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm thời hạn bàn giao Căn Hộ như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này, Bên Mua được yêu cầu Bên Bán thanh toán các khoản sau:
 - (i) Tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (bao gồm thuế giá trị gia tăng), không tính lãi suất;
 - (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ (bao gồm) ngày tiếp theo sau Ngày Bàn Giao Chậm Nhất cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
 - (iii) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tương đương 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Căn Hộ; và

- (iv) Tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc xác định mức bồi thường thiệt hại trong trường hợp này được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Bên Bán có trách nhiệm thanh toán đầy đủ số tiền này cho Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

3. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng mà bên bị thiệt hại không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì trừ khi có thỏa thuận khác, 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. Hai Bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận từ Bên còn lại và không phải bồi thường bất kỳ thiệt hại nào gây ra bởi việc chấm dứt Hợp Đồng.
4. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế chênh lệch quá ...% (... phần trăm)²³ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mô tả tại Hợp Đồng này như quy định tại điểm b.(iii) khoản 6 Điều 8 của Hợp Đồng này, chế tài quy định tại điểm b khoản 2 Điều này được áp dụng để xử lý vi phạm của Bên Bán.
5. Ngoài các trường hợp nêu trên, Hợp Đồng tự động chấm dứt khi mỗi Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này đối với Bên kia.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

a) Bên Bán:

Địa chỉ : []

Điện thoại : []

Email : []

b) Bên Mua:

Địa chỉ liên hệ : []

Điện thoại : []

Email (trong trường hợp Bên Mua đồng ý cung cấp): []

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), thư điện tử hoặc gửi bằng fax theo địa chỉ của Các Bên như nêu tại Hợp Đồng này hoặc nêu tại thông báo thay đổi như quy định tại Điều 16.5 của Hợp Đồng này.
3. Bên nhận thông báo:

²³ Điền bằng số % quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 6 Hợp Đồng.

a) Bên Bán:
CÔNG TY []
Người nhận : []

b) Bên Mua:

Ông/Bà/Công ty []

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh; hoặc
 - d) Vào ngày gửi thành công nếu được gửi bằng thư điện tử.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Khi đã có thay đổi về địa chỉ mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
6. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu Bên Bán đã gửi các thông báo, yêu cầu, khiếu nại đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại khoản 4 Điều này, bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ liên hệ của Bên Mua như được quy định tại Điều 16.1 trên đây thay mặt Bên Mua nhận các thông báo, yêu cầu, khiếu nại mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát thư cung cấp (nếu có) thì coi như Bên Mua đã nhận được các thông báo, yêu cầu, khiếu nại đó.

ĐIỀU 17. THỎA THUẬN KHÁC

- 1. Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 2. Hợp Đồng này được lập bằng tiếng Việt. Trong trường hợp Bên Mua là người Việt Nam định cư ở nước ngoài hoặc là tổ chức/cá nhân nước ngoài và có yêu cầu thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc tiếng Anh, Bên Bán giữ 01 (một) bản gốc tiếng Anh. Trường hợp có mâu thuẫn giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh thì bản có lợi được ưu tiên áp dụng.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trường hợp không thương lượng được thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký như được ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này.
2. Hợp Đồng này có 19 Điều, với trang²⁴, được lập thành 04 (bốn) bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt, 01 bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

Các Phụ Lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

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

BÊN MUA

BÊN BÁN

²⁴ Điền theo thực tế tại thời điểm ký Hợp Đồng.

PHỤ LỤC 1

ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ, BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ²⁵

1.	Căn Hộ số:	 (Có thể thay đổi trong quá trình cấp sổ nhà theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn Hộ)
2.	Tầng số:	
3.	Tên Nhà Chung Cư:	
4.	Vị trí Dự Án:	
5.	Loại căn hộ:	phòng ngủ, được hoàn thành xây dựng với vật liệu và thiết bị như được quy định cụ thể tại Phụ Lục 4.
6.	Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:	m ² (tính theo diện tích thông thủy)
7.	Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ:	m ² (tính từ tim tường)
8.	Mục đích sử dụng:	Dùng để ở
9.	Phần Sử Dụng Riêng (nếu có):	
10.	Phần Diện Tích Khác (nếu có):	
11.	Khu đất xây dựng và quy mô công trình xây dựng:	Thửa đất số: Tờ bản đồ số: Tổng diện tích sàn xây dựng: m ² Tổng diện tích sử dụng đất: m ² , trong đó: Sử dụng riêng: m ² . Sử dụng chung (nếu có): m ² Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê):



²⁵ Điền cụ thể tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thiết kế, hồ sơ dự án được phê duyệt.

II. BẢN VẼ MẶT BẰNG CĂN HỘ, TẦNG VÀ NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

PHỤ LỤC 2

NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ (Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở)

Điều 1. Phạm vi và đối tượng áp dụng

- 1.1 Bản nội quy này (“**Nội Quy Nhà Chung Cư**”) quy định các nội dung về việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư, được áp dụng đối với Các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 1.2 Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh và phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư này.

Điều 2. Quy định đối với việc ra vào, tham quan, sinh sống tại Nhà Chung Cư

- 2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đăng ký thường trú, hoặc tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định.
- 2.2 Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải đăng ký thông tin khách thuê (nếu có) với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị, và thường xuyên cập nhật nếu có thay đổi. Các khách thuê hoặc Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khác theo quy định.
- 2.3 Những người thân, khách của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú, tạm vắng tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
- 2.4 Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ của Nhà Chung Cư.

Điều 3. Quy định đối với việc sử dụng Nhà Chung Cư

3.1 Quy định chung

- (a) Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư:
 - (i) Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở;
 - (ii) Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực Nhà Chung Cư;

- (iii) Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép;
 - (iv) Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng;
 - (v) Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong Nhà Chung Cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan;
 - (vi) Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật;
 - (vii) Các hành vi bị nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Điều 3 Luật Nhà Ở.
- (b) Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ:
- (i) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy Nhà Chung Cư này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy Nhà Chung Cư; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
 - (ii) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật; 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 Nội Quy Nhà Chung Cư;
 - (iii) Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - (iv) 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;
 - (v) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

Trường hợp chủ sở hữu thanh toán chậm hoặc không đầy đủ Kinh Phí Quản Lý và/hoặc các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng/

Nội Quy Nhà Chung Cư này trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán tương ứng theo quy định tại Hợp Đồng/ Nội Quy Nhà Chung Cư này thì chủ sở hữu phải thanh toán tiền lãi chậm thanh toán được tính bằng **0,05%/ngày** (không phải không năm phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền chậm thanh toán từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

- (vi) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
 - (vii) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
 - (viii) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
 - (ix) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;
 - (x) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
- (c) Quyền và nghĩa vụ của Người Cư Ngụ Khác:
- (i) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy Nhà Chung Cư.
 - (ii) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp Người Cư Ngụ Khác không phải là chủ sở hữu.
 - (iii) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư 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.



- (iv) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm (ii), (iii), (iv), (v), (vi), (vii), (viii), và (x) của Điều 3.1(b) của Nội Quy Nhà Chung Cư.

3.2 Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

- (a) Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng;
- (b) Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư;
- (c) Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định;
- (d) Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở;
- (e) Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư;
- (f) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc tài sản chung của Nhà Chung Cư do mình, người thân hoặc khách tham quan của mình gây ra;
- (g) Đăng ký sử dụng các tiện ích chung trong Nhà Chung Cư (khu BBQ, phòng karaoke, phòng cộng đồng, phòng gym, v.v.) theo quy trình do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị ban hành; và
- (h) Tôn trọng và thực hiện các quy định khác có liên quan ở phần quy định chung (Điều 3.1), và các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư ban hành vào từng thời điểm.

3.3 Quy định về phòng cháy chữa cháy

- (a) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh các quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy;
- (b) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và Người Cư Ngụ Khác là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra phòng cháy chữa cháy trong phạm vi trách nhiệm của mình theo quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - (i) Khi vắng nhà dài ngày, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng;
 - (ii) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ;
 - (iii) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư;

- (iv) Không sử dụng lửa trần;
 - (v) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
 - (vi) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
 - (vii) Phương tiện giao thông cơ giới của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về phòng cháy chữa cháy;
 - (viii) Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/ Người Cư Ngụ Khác có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng/ sử dụng riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu Căn Hộ.
- (c) Các hành vi bị nghiêm cấm:
- (i) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
 - (ii) Báo cháy giả;
 - (iii) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định;
 - (iv) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;
 - (v) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
 - (vi) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định;
 - (vii) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa,... trong Nhà Chung Cư;
 - (viii) Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...
 - (ix) Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas (nếu có) ...

(x) Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.

(d) Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

3.4 Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư:

(a) Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Cư Ngụ Khác được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư/Người Cư Ngụ Khác khác;

(b) 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;

(c) Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sử Dụng Riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng hoặc Phần Sử Dụng Riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo Điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này;

(d) 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, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư; và

(i) Tôn trọng và thực hiện các quy định khác có liên quan ở phần quy định chung (Điều 3.1), và các quy định khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư ban hành vào từng thời điểm.

3.5 Quy định về việc xử lý khi có sự cố trong Nhà Chung Cư

(a) Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý.

(b) Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

3.6 Quy định về việc công khai thông tin

- (a) Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.
- (b) Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 4. Xử lý các hành vi vi phạm

- 4.1 Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Cư Ngụ Khác, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 4.2 Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, Người Cư Ngụ Khác, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 5. Hiệu lực thi hành và sửa đổi, bổ sung

- 5.1 Nội Quy Nhà Chung Cư này có hiệu lực kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng (trong trường hợp có nhiều tháp trong Nhà Chung Cư thì tính từ ngày tháp đầu tiên được đưa vào sử dụng).
- 5.2 Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Nội Quy Nhà Chung Cư này phải được sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư.



PHỤ LỤC 3

TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này theo các đợt dưới đây²⁶:

Đợt	Nội dung	Số tiền (VNĐ) hoặc %
1	Ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này	...
2	...	...
...	...	...
...	...	...
...	...	...
...	Trong vòng ²⁷ ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua.	...+ Kinh Phí Bảo Trì
...	Trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ cho Bên Mua hoặc trên cơ sở thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật khi Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điều 5.2.(h).	...

²⁶ Với căn hộ hình thành trong tương lai: Nội dung và số đợt cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận của Các Bên nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp Đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc); những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản quy định tại Điều 4 Hợp Đồng, khi chưa bàn giao nhà cho Bên Mua thì thu không quá 70% (50% đối với Bên Bán có vốn đầu tư nước ngoài) giá trị Hợp Đồng; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng. Với căn hộ có sẵn: điền theo chính sách bán hàng của Bên Bán tại từng thời điểm phù hợp quy định pháp luật.

²⁷ Điền tối thiểu 20 ngày đối với căn hộ hình thành trong tương lai; điền tối thiểu 10 ngày đối với căn hộ có sẵn.

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC VẬT LIỆU & TRANG THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ²⁸

²⁸ Nội dung cụ thể do Hai Bên thỏa thuận điền khi ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định pháp luật. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ sau khi ký kết Hợp Đồng phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

PHỤ LỤC 5

DANH MỤC DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ

Trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán sẽ sử dụng Kinh Phí Quản Lý để cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau cho Bên Mua:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng 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, sử dụng chung của Nhà Chung Cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
2. 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; và
3. Các công việc khác có liên quan theo quy định pháp luật.