

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

-----

*Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm .....*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../HĐMB-HANOISIGNATURE**

Căn cứ vào:

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 1 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- NĐ số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- NĐ số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- NĐ số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư như quy định tại Điều 2.3 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ KHÁCH SẠN TÂN HOÀNG MINH**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301002561 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh đăng ký lần đầu ngày 16/06/1993

- 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 .....

- Địa chỉ: .....

- Điện thoại liên hệ: ..... Fax: .....

- Email: .....

- Số tài khoản nhận tiền thanh toán: 851588889999 Tại Ngân hàng Cổ phần Bưu Điện Liên Việt – Phòng giao dịch Quang Trung

- Số tài khoản nhận tiền kinh phí bảo trì: 020036668888 Tại Ngân hàng Cổ phần Bưu Điện Liên Việt – Phòng giao dịch Quang Trung

- Mã số thuế: .....

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

- Tên tổ chức, cá nhân<sup>1</sup>: .....
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số: ..... cấp ngày:../../....., tại .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: ..... Fax (nếu có): .....
- Email:.....
- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

### ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- 1.1. “**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 TNHH Thương mại dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
- 1.2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc Dự án Nhà ở chung cư cao tầng số 6 Nguyễn Văn Huyền có địa điểm thực hiện dự án thuộc Khu nhà ở Phía Đông hồ Nghĩa Đô, đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- 1.3. “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán chung cư 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 lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4. “**Tổng Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
- 1.5. “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người

---

<sup>1</sup> Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- 1.6. **“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.
- 1.7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt; diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua căn hộ.<sup>2</sup>
- 1.8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.
- 1.12. **“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.
- 1.13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà chung cư.
- 1.14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp Đồng này và/hoặc tất cả các nội dung thay thế, sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.

---

<sup>2</sup> Tùy thuộc vào từng Dự án và loại hình căn hộ, CĐT có thể bổ sung thêm chú thích về cách tính kích thước thông thủy như sau: “Kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sắt mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)”.

- 1.15. “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.
- 1.16. “Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. “Các Bên”, “Hai Bên”** là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này, “Bên” có nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp;
- 1.18. “Dự Án”** là dự án Nhà ở chung cư cao tầng số 6 Nguyễn Văn Huyền có địa điểm thực hiện dự án thuộc dự án Khu nhà ở Phía Đông hồ Nghĩa Đô, đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội do Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Khách sạn Tân Hoàng Minh làm Chủ đầu tư;

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

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

Đặc điểm của Căn Hộ:

- a) Căn Hộ số: ..... tại tầng (tầng có căn hộ): ....., thuộc Nhà Chung Cư có tên thương mại: Hanoi Signature thuộc Khu nhà ở Phía Đông hồ Nghĩa Đô, đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Hà Nội có địa chỉ tại số 6, đường Nguyễn Văn Huyền, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp Diện tích thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn không quá 01% (một phần trăm)<sup>3</sup> so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 01\%$  (một phần trăm)<sup>4</sup> so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ. Các Bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi để làm căn cứ xác nhận Tổng Giá Bán Căn Hộ.

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế sẽ được đưa vào nội dung Biên bản bàn giao Căn Hộ (“**Biên Bản Bàn Giao**”). Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng đã ký. 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 Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này;

<sup>3</sup> Tối đa 1%, mức cụ thể sẽ do CĐT quyết định cho từng Dự án

<sup>4</sup> Tối đa 1%, mức cụ thể sẽ do CĐT quyết định cho từng Dự án

- d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.
- e) Năm hoàn thành xây dựng: 2025
- 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: Khu 1, Khu 2, Khu 3. Địa chỉ sử dụng đất: Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- b) Tờ bản đồ số: 443/GĐ-13 do cơ quan Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 06/12/2013;
- c) <sup>5</sup>Diện tích đất sử dụng chung: theo thông tin hồ sơ pháp lý của Dự án.
- 2.3. 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 các tài sản khác gắn liền với đất số CE 039321, số vào sổ cấp GCN: CT 04400 do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội cấp ngày 28/07/2016
  - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy Phép Xây Dựng số 111/GPXD ngày 08/10/2010 và Văn bản số 109/SXD-CP ngày 15/09/2017 V/v Phụ lục điều chỉnh giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 08/10/2010 của Sở Xây dựng Hà Nội; Văn bản chấp thuận bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc số 401/QHKT-TMB-PAKT-KHTH của Sở Quy hoạch - Kiến trúc TP Hà Nội cấp ngày 20/01/2017
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số 1984/QĐ-UB do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 06/04/2004; Quyết định số 6612/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 18/12/2009; Quyết định số 5055/QĐ-UBND do UBND thành phố Hà Nội ban hành ngày 31/07/2017
- 2.4. <sup>6</sup>Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Đang trong giai đoạn hoàn thiện.
- 2.5. Hợp đồng bảo lãnh số.....<sup>7</sup> (có bản sao chứng thực đính kèm).
- 2.6. Văn bản số 14555/SXD-QLN của Sở Xây dựng ban hành ngày 31/12/2015 V/v Bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án Khu nhà ở phía Đông hồ Nghĩa Đô (có bản sao chứng thực đính kèm).<sup>8</sup>
- 2.7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có)<sup>9</sup>: Dự án thuộc khu vực mà tổ chức, cá nhân người nước ngoài không được phép sở hữu.

### **Điều 3. Tổng Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

#### **3.1. Tổng Giá Bán Căn Hộ:**

- a) Tổng Giá Bán Căn Hộ:..... (Bằng chữ: .....).

Tổng 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:

<sup>5</sup> Nếu diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của CĐT), nếu Nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích xây dựng nhà chung cư đó.

<sup>6</sup> Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt

<sup>7</sup> Điều khoản này chỉ áp dụng cho HĐMB nhà ở hình thành trong tương lai. Căn hộ có sẵn thì bỏ nội dung này. Phí bảo lãnh sẽ theo chính sách bán hàng từng Dự án. Trường hợp Phí bảo lãnh do Khách hàng chịu thì bổ sung thêm nội dung như sau: “Trường hợp Bên Mua có yêu cầu cung cấp bảo lãnh Ngân hàng thì Phí bảo lãnh sẽ do Bên Mua chịu, mức phí cụ thể sẽ theo quy định của Ngân hàng thực hiện bảo lãnh”.

<sup>8</sup> Điều khoản này chỉ áp dụng cho HĐMB nhà ở hình thành trong tương lai. Căn hộ có sẵn thì bỏ nội dung này

<sup>9</sup> Nếu không có hạn chế thì bỏ nội dung này

- Giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất; chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì) là: ..... đồng (Bằng chữ .....)
  - Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ .....)
  - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (Bằng chữ .....)
- b) Tổng Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ 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;
  - (iii) Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - (iv) Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận bao gồm:
    - Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Điều 3.1.(b).(i) nêu ở trên bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận, phí trả cho các bản vẽ căn hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm; các khoản này thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;
    - Các loại phí thu cho việc sử dụng các Phần sở hữu chung của nhà chung cư và các công trình công cộng, chi phí bảo trì Nhà chung cư vượt quá kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư do các Chủ sở hữu nhà chung cư đóng góp và các loại phí khác do các Chủ sở hữu nhà chung cư phải nộp theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư; và
    - Phí đậu xe (ô tô, xe máy và các loại xe khác) tại khu vực đậu xe thuộc Phần sở hữu chung của nhà chung cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
    - Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có).....<sup>10</sup>
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao 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 hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp ..... cho nhà cung cấp dịch vụ.

<sup>10</sup> Trường hợp Căn hộ hình thành trong tương lai thì bổ sung thêm nội dung Phí bảo lãnh. Phí bảo lãnh sẽ theo chính sách bán hàng từng Dự án. Trường hợp Phí bảo lãnh do Khách hàng chịu thì bổ sung thêm nội dung như sau: “Phí bảo lãnh này sẽ do Bên Mua chịu, mức phí cụ thể sẽ theo quy định của Ngân hàng thực hiện bảo lãnh.

- 3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.
- 3.3. Thời hạn thanh toán:
- a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%)<sup>11</sup>:
- Lần thứ 1:.....
  - Lần thứ 2:.....
  - Lần thứ 3:.....
  - .....
  - Lần thứ: ..... Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán số tiền này theo thời hạn thông báo của Bên Bán.
- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:
- Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Bán trước thời điểm bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm nộp khoản tiền này vào tài khoản mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  - Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và các bản sửa đổi, bổ sung các văn bản này tại từng thời điểm.
- c) Thanh toán trong trường hợp có sự chênh lệch về Diện tích sử dụng Căn Hộ: Trong trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng/giảm so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định tại Điều 2.1.(b), các Bên phải thanh toán cho nhau khoản tiền chênh lệch tương ứng trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ lục Hợp đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi.

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

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây<sup>12</sup>:
- Hoàn thành nghiệm thu đưa vào sử dụng: dự kiến Quý II - 2025
- 4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ

<sup>11</sup> Việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% Giá Bán Căn Hộ khi chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán thu đến 95% Giá bán Căn hộ; giá trị còn lại của Giá bán Căn hộ được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trước khi bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trường hợp nhà ở có sẵn thì Tiến độ thanh toán diễn theo chính sách bán hàng của Chủ đầu tư.

<sup>12</sup> Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, căn hộ có sẵn bỏ nội dung này

dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

- 4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

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

### **5.1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của 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 mua bán từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

### **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa 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 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 50 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau 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; hoặc Bên Mua đề nghị Bên Bán làm thủ tục cấp giấy chứng nhận khi đã quá thời hạn nêu trên thì phải chịu phí lập hồ sơ do Bên Bán quy định nhưng tối đa không vượt quá 3.000.000 VNĐ (Ba triệu đồng);

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;<sup>13</sup>
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3.(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

<sup>13</sup> Đối với dự án nhà chung cư mà tại thời điểm ký HĐMB Ban quản trị nhà chung cư đã được thành lập thì bỏ nội dung này

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe máy/xe đạp, được quyền mua/thuê chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Tòa nhà theo thiết kế đã được phê duyệt;
- 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 Điều 5.2.(h) của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do 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% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 10% <sup>14</sup>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 nơi có Căn Hộ 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 Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này;
- k) Các quyền khác theo quy định pháp luật.

## 6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;

---

<sup>14</sup> Tỷ lệ tối đa là 10%.

- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,05%/ngày tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành.
- n) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 50<sup>15</sup> ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 50<sup>16</sup> ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Khách Hàng lên hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục Cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 15 (mười lăm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng.
- o) Không được quảng cáo mặt ngoài Căn Hộ hoặc các hình thức quảng cáo khác có thể nhìn thấy từ mặt ngoài của Căn Hộ;
- p) Các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

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

- 7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục 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

<sup>15</sup> Điền theo thỏa thuận các bên

<sup>16</sup> Điền theo thỏa thuận các bên

Hộ. Bên Mua sẽ thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền, hoặc sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán các khoản mà Bên Bán đã thay mặt Bên Mua thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn năm (05) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo Điều 7.1 này.

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

## **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ**

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ: Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 4.3 và Điều 4.4 Hợp Đồng này và Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng.

8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày .../.../.....<sup>17</sup> ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [180]<sup>18</sup> ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua; 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 là 10 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

- 8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải 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 theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1.(e) của Hợp Đồng này.
- 8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 07 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1.(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ dẫn đến việc Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán sẽ được áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này.

- 8.5. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa

---

<sup>17</sup> Điền theo CSBH

<sup>18</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên

thuận tại Phụ lục 01 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 nêu trên.

- 8.6. Sau khi Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn Hộ.
- 8.7. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 9.3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

- 9.4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày theo văn bản/biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: Thời gian bảo hành nhà ở là 60 tháng được tính từ ngày theo văn bản/biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

- 9.6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - 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;
  - Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;
  - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 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;
- 9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- 10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và pháp luật.
- 10.2. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:
- Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 10.5. Trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng này là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định Pháp luật và Hợp Đồng này.

Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.

## **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong nhà chung cư**

- 11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với 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 theo quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 11.3 Điều này.
- 11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm<sup>19</sup>: được quy định chi tiết tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng
- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định chi tiết tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng.
- 11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác .....)<sup>20</sup>:
- 11.5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
  - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 100.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Mức kinh 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 khoản kinh phí này cho 01 tháng đầu cho Bên Bán trước ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và sau đó thanh toán hàng tháng vào ngày mùng 5<sup>21</sup> hàng tháng.
  - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

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

- 12.1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:
  - a) Nếu quá 05 (năm)<sup>22</sup> ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định của Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại Đề nghị thanh toán (“Đề Nghị Thanh Toán”) của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau thì số tiền chậm thanh toán sẽ bị tính lãi chậm thanh toán là 0,05% (không phải không năm phần trăm)/ngày tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực thanh toán;
  - b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp Đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) vượt quá 90<sup>23</sup>(chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bên thứ ba mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng

<sup>19</sup> Điền cụ thể nội dung này theo từng Dự án phù hợp với quy định pháp luật

<sup>20</sup> Điền cụ thể nội dung này theo từng Dự án phù hợp với quy định pháp luật

<sup>21</sup> Điền theo chính sách của từng Dự án

<sup>22</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên

<sup>23</sup> Điền theo chính sách của từng Dự án

01 (một) năm kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này (hoặc từ ngày Bên Mua nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp hai Bên không ký biên bản thanh lý Hợp Đồng), tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại Bên Mua số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng là <sup>24</sup>30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

- c) Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm bất kỳ khoản tiền đến hạn nào theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn ngày bàn giao thực tế tương ứng với tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt, đồng thời Bên Mua sẽ bị áp dụng các quy định về phạt chậm thanh toán theo quy định tại Mục (a) trên đây.

12.2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả nghĩa vụ khắc phục vi phạm) nhưng đến hết 180<sup>25</sup> (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (không phải không năm phần trăm)/ngày trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 181<sup>26</sup>(một trăm tám mươi một) sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 210<sup>27</sup> (hai trăm mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại Mục (a) nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả:
- (i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi);
  - (ii) khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 30<sup>28</sup>% (ba mươi phần trăm) Giá Bán.

12.3. Trong vòng 05 (năm) ngày làm việc trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điều 8.2 của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại Điều 12.2 của Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05% (không phải không năm phần trăm) trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo các đợt thanh toán như quy định tại Hợp Đồng tính từ ngày thứ 181<sup>29</sup> (một trăm tám mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày đến hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.

## **Điều 13. Cam kết của Các Bên**

13.1. Bên Bán cam kết:

---

<sup>24</sup> Tỷ lệ do các bên thỏa thuận với điều kiện mức phạt của Bên Mua và Bên Bán phải tương đương nhau

<sup>25</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên

<sup>26</sup> Điền theo ngày footnote 27 + 1 ngày

<sup>27</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên

<sup>28</sup> Điều kiện mức phạt của Bên Mua và Bên Bán phải tương đương nhau

<sup>29</sup> Điền theo ngày footnote 28



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

#### 13.2. 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 phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

13.3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

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

### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

14.1. 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, dịch bệnh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
- d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định

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

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng. Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 15.1.(d) của Hợp Đồng này.

### **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

- 15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
- 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;
  - Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
  - Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này;
  - 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 60 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.
- 15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này như sau:
- Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 15.1 (a) nêu trên thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên.
  - Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1 (b) và (c) nêu trên thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
  - Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 15.1(d) nêu trên thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Tổng Giá Bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

## **Điều 16. Thông báo**

- 16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
- 16.3. Bên nhận thông báo là: như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 16.4. 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 16.1, 16.2 và 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:
- Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - Vào ngày thư từ giao dịch được nhập thành công vào hệ thống thông tin do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
  - Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- 16.5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi 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.

## **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

### **17.1. Miễn trách nhiệm**

- Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Căn Hộ kể từ ngày bàn giao thực tế.
- Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán, Bên Mua phải giữ cho Bên Bán được miễn trừ khỏi mọi khiếu nại, kiện tụng từ các bên thuê, người sử dụng, khách ... của Bên Mua hoặc bất

kỳ bên thứ ba nào khác phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

- c) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Đồng thời, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn Hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện mà không được Bên Bán đồng ý, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ khác trong Dự Án gây ra cho Bên Mua, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
- 17.2. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.3. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 17.4. Kế thừa
- Bên Bán cam đoan và bảo đảm đối với Bên Mua rằng mọi sự thay đổi cơ cấu tổ chức nội bộ của mỗi bên không làm thay đổi những nghĩa vụ và quyền lợi đã cam kết tại Hợp Đồng này. Trường hợp một bên có sự thay đổi loại hình doanh nghiệp hoặc sáp nhập, hợp nhất, chia, tách,... hoặc bất kỳ hình thức tổ chức lại doanh nghiệp nào thì mọi quyền và nghĩa vụ trong Hợp Đồng này vẫn có giá trị hiệu lực đối với bên kế thừa.
- 17.5. Dẫn chiếu tới bất kỳ văn bản quy phạm pháp luật hoặc quy định nào được hiểu là dẫn chiếu tới văn bản quy phạm pháp luật hoặc quy định được ban hành lại, đặt tên lại, sửa đổi hoặc gia hạn tại từng thời điểm.

## **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng**

- 19.1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
- 19.2. Hợp Đồng này có 19 (mười chín) điều, với .....trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- 19.3. 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 tòa nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ (nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai).

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

19.4. 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.<sup>30</sup>

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

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

---

<sup>30</sup> Trường hợp Hợp Đồng được lập song ngữ thì thay bằng quy định sau: “Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 (ba) bản song ngữ bằng tiếng Việt và tiếng Anh có giá trị như nhau. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa nội dung tiếng Anh và văn bản tiếng Việt, thì nội dung tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản.”

**PHỤ LỤC 01**  
**VỊ TRÍ CĂN HỘ VÀ**  
**BẢNG VẬT LIỆU TRANG THIẾT BỊ**

1. **Sơ đồ vị trí Căn Hộ:** theo bản vẽ đính kèm Hợp Đồng.
2. <sup>31</sup>**Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:** theo tài liệu đính kèm Hợp Đồng

Ghi chú:

- *Khối lượng từng hạng mục sẽ được xác định cụ thể theo từng căn hộ;*
- *Vật tư, trang thiết bị trong một số trường hợp có thể thay đổi bằng các chủng loại tương đương về chất lượng và giá thành để đảm bảo chất lượng, tiến độ hoàn thiện của căn hộ;*

---

<sup>31</sup> Nội dung chi tiết của Danh mục theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký HĐMB. Nếu Căn hộ đã hoàn thiện và đủ điều kiện bàn giao tại thời điểm ký HĐMB thì không cần thiết đính kèm tài liệu này và quy định: “theo hiện trạng thực tế của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao”.

## **PHỤ LỤC 02**

### **DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

#### **I. DANH MỤC CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

- 1) Khu Thương Mại, Dịch Vụ, Văn Phòng (là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại, nhà trẻ, bể bơi ... và không phải để ở).
- 2) Tầng hầm và toàn bộ các khu vực đỗ xe trong tầng hầm (trừ nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh của các Căn Hộ Nhà Chung Cư; kết cấu và kỹ thuật chung của Nhà Chung Cư);
- 3) Hệ thống kiểm soát đỗ xe tầng hầm;
- 4) Sảnh tầng 1, các lối đi liên thông và hàng hiên tại tầng 1 của Nhà Chung Cư;
- 5) Toàn bộ các diện tích mà Chủ Đầu tư được khai thác làm tiện ích: khu vực giếng trời, sân trong, nhạc nước, tiểu cảnh.
- 6) Toàn bộ các công trình, tiện ích được Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng bằng chi phí của Chủ Đầu Tư, không được phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ và được Chủ Đầu Tư thông báo vào từng thời điểm.

#### **II. DANH MỤC CÁC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG**

Các phần diện tích và thiết bị (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) được phân chia dựa vào thực tế vận hành của từng tòa Nhà Chung Cư theo nguyên tắc sau:

- Nhà Chung Cư: Dự án Nhà ở chung cư cao tầng số 6 Nguyễn Văn Huyền.
- Khu Căn Hộ: được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, bể bơi và các khu dịch vụ khác.....
- Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Khu Căn Hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích phục vụ cho Khu Căn Hộ, các CSH Khu Căn Hộ và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các CSH Căn Hộ;
- Các Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Khu Thương Mại bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích phục vụ cho Khu Thương Mại và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ sở hữu Khu Thương Mại;
- Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà Chung Cư sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung phục vụ cho Nhà Chung Cư và thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của chủ sở hữu Nhà Chung Cư (bao gồm các CSH Căn Hộ và các CSH Khác).

Việc sử dụng và bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung của các CSH Căn Hộ trong Nhà Chung Cư	Thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư (giữa các CSH Căn Hộ và một/các CSH Khác trong Nhà Chung Cư)
1.	Phòng sinh hoạt cộng đồng		X
2.	Hành lang các tầng Khu Căn Hộ	X	
3.	<p>Tường phân chia giữa các căn hộ thuộc Khu Căn Hộ.</p> <p>Riêng đối với tường bao và tường chung của Căn Hộ, chủ sở hữu Căn Hộ được sử dụng riêng phần bề mặt tường tiếp giáp với không gian bên trong của Căn Hộ nhưng phải tuân thủ nguyên tắc không được làm ảnh hưởng tới kết cấu và an toàn chung của Tòa Nhà.</p>	X	
4.	Cầu thang bộ, khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung Cư, đường thoát hiểm, móng, cột, dầm, sàn.		X
5.	Nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh dành riêng cho Khu Căn Hộ theo bố trí của Chủ Đầu Tư và phù hợp quy định pháp luật		X
6.	Phòng điều khiển trung tâm quản lý Nhà Chung Cư (trừ khu vực điều khiển và quản lý của phần sở hữu riêng của Bên Bán)		X
7.	Mái của Tòa nhà (trừ những phần cụ thể được Bên Bán xác định là sở hữu riêng của Bên Bán hoặc diện tích được kinh doanh, dịch vụ theo thiết kế được phê duyệt).		X
8.	Phần diện tích, hệ thống kỹ thuật chung		X
9.	Khu vực Hộp thư của các Cư dân (nếu có);	X	
10.	Hộp kỹ thuật;		X
11.	Hệ thống cung cấp điện: Trạm biến thế, tủ trung thế, tủ phân phối, các thanh dẫn/cấp điện phân phối chính [Hệ thống này được bàn giao cho Ngành điện quản lý vận hành].		X
12.	Hệ thống máy phát điện dự phòng; Hệ thống chống sét; Hệ thống tiếp đất; Hệ cấp nguồn, ổ cắm khu công cộng.		X

13.	Hệ thống chiếu sáng công cộng; Chiếu sáng cảnh quan; Chiếu sáng mặt đứng tòa nhà; Chiếu sáng và chỉ hướng thoát hiểm; Đèn báo không.		X
14.	Hệ thống phòng cháy và chữa cháy: Chữa cháy nước; Chữa cháy khí; Chữa cháy bình chuyên dụng; Báo cháy tự động.		X
15.	Hệ thống điều hòa khu vực hành lang Căn Hộ và một số điều hòa cục bộ cho các khu vực kỹ thuật chức năng.	X	
16.	Hệ thống cấp khí tươi/hút khí thải; Hệ thống tăng áp thang bộ/thang máy; Hệ thống hút khói; Hút mùi bếp; Hút mùi vệ sinh của Nhà Chung Cư.		X
17.	Hệ thống cấp khí tươi/hút khí thải; Hệ thống tăng áp thang bộ/thang máy; Hệ thống hút khói; Hút mùi bếp; Hút mùi vệ sinh Khu Căn Hộ	X	
18.	Hệ thống Cấp/Thoát nước; Hệ thống xử lý nước thải.		X
19.	Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh; Hệ thống âm thanh công cộng; Hệ thống chuông cửa hình; Hệ thống kiểm soát ra vào Khu Căn Hộ	X	
20.	Hệ thống quản lý tòa nhà thông minh; Hệ thống âm thanh công cộng; Hệ thống chuông cửa hình; Hệ thống kiểm soát ra vào Nhà Chung Cư;		X
21.	Hệ thống camera an ninh (cho các khu vực công cộng: lối vào, lối ra, hành lang, nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư)		X
22.	Hệ thống dịch vụ gia tăng: Internet; Điện thoại; Truyền hình; Kịch sóng (Trừ những phần do Nhà mạng đầu tư và quản lý).		X
23.	Hệ thống thang máy (trừ phần thang máy dành riêng cho phân sở hữu riêng của Bên Bán).		X

**Lưu ý:**

- Đối với Khu vực Sảnh tầng 1 thuộc Sở hữu riêng của Chủ đầu tư nhưng Cư dân được sử dụng để đi vào hành lang, thang máy của Nhà Chung Cư.
- Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Chung của Dự Án bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích phục vụ chung cho Dự Án thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung (theo bố trí của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm) của các CSH Căn Hộ, các CSH Khác và Chủ Đầu Tư trong Dự Án.
- Các công trình, diện tích, tiện ích, trang thiết bị khác (nằm ngoài Mục II trên đây) có thể được Chủ Đầu Tư xếp vào danh mục Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung cho phù hợp với thực trạng quản lý và vận hành của Nhà Chung Cư theo văn bản thông báo



của Chủ Đầu Tư căn cứ vào bản giải trình hoặc hồ sơ/bản vẽ và thực tế vận hành do Chủ Đầu tư đưa ra tùy từng thời điểm;

- Việc sử dụng và bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung sẽ được thực hiện theo quy định pháp luật và thỏa thuận của Các Bên.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 03**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ<sup>32</sup>**

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

- 1.1. Chủ sở hữu Tòa Nhà/Căn Hộ (“**Chủ Sở Hữu**”), người sử dụng Căn Hộ/Tòa Nhà (“**Người Sử Dụng**”) phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy này.
- 1.2. Khách ra vào Khu Căn Hộ ..... (“**Khu Căn Hộ**”) 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 Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà và Bản Nội quy này.
- 1.4. Công ty quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn Hộ để thực hiện công việc bảo trì các phần diện tích, công trình và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ và Tòa Nhà (“**Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**”) sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).

**Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà**

- 2.1 Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
- 2.2 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; Mở cửa ra vào Căn Hộ khi không cần thiết.
- 2.3 Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ;
- 2.4 Sử dụng, tàng trữ, vận chuyển, sang chiết, kinh doanh gas, các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Nhà Chung Cư;
- 2.5 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng do Hội nghị Nhà chung cư xem xét, quyết định.

**Điều 3. Sử dụng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 3.1. Sử dụng diện tích, thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng, mục đích bất hợp pháp hoặc chiếm dụng vào mục đích riêng, để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung;
- 3.2. Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

---

<sup>32</sup> Trong trường hợp Dự án đã có tổ chức Hội nghị Nhà chung cư và/hoặc đã có Ban Quản trị thì sẽ áp dụng Nội quy phù hợp theo quy định pháp luật.

- 3.3. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.4. Sử dụng các Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung trong Dự Án ngoài thời điểm được phép theo quy định chung của Công ty quản lý được công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Tòa Nhà;
- 3.5. Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu Căn Hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.

**Điều 4. Hoàn thiện nội thất, Sửa chữa hư hỏng, Thay đổi, hay Lắp đặt thêm trong Khu vực sở hữu riêng, Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung**

- 4.1. Trong trường hợp Khu vực sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Nhà ở và Người Sử Dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư, Ban quản trị và Công ty quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác và không được làm hư hỏng Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung.
- 4.2. Trường hợp hoàn thiện thi công nội thất, thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn Hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công, đặt cọc thi công (nếu có) và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Công ty quản lý, Chủ Đầu Tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1. của Nội Quy.
- 4.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có thể thuê Công ty quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Công ty quản lý chấp thuận để sửa chữa. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ Đầu Tư, Công ty quản lý, Ban quản trị (theo thông báo tại Tòa Nhà) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn Hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn Hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý 03 ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 8 giờ sáng và sau 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- 4.4. Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị, Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Tòa Nhà thì Công ty quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Tòa Nhà trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ Đầu Tư, Ban quản trị hoặc Công ty quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ Sở Hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ Sở Hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Công ty quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1. của Nội Quy.
- 4.5. Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện Tích, Thiết Bị Sở Hữu Chung hoặc Căn Hộ khác mà Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định phải vào Căn Hộ của Chủ Sở Hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ Sở Hữu có trách nhiệm cho Công ty quản lý/Bên thi công do Công ty quản lý chỉ định vào Căn Hộ của mình và Công ty quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có).

**Điều 5. Khu vực để xe**

- 5.1. Khu vực để xe do Chủ Đầu Tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng và khách của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự Án và trả phí gửi xe theo quy định tại Nội quy này.
- 5.2. Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng không được cho mượn, chuyên nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Công ty quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại Khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

## **Điều 6. Các khoản phí**

### **6.1 Phí Quản Lý**

- (i) Phí Quản Lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định phù hợp với quy định pháp luật.
- (ii) Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ Sở Hữu, có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Tòa Nhà (“**Phí Quản Lý**”) được tính trên cơ sở Diện Tích Sử Dụng bàn giao thực tế của Căn Hộ tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Công ty quản lý thông báo.

### **6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí Quản Lý**

Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí của Khu Vực Sở Hữu Riêng do mình sở hữu/sử dụng như chi phí điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Công ty quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- 6.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Công ty quản lý cung cấp, Công ty quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0.05%/ngày áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Nội Quy này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà**

- 7.1. Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Công ty quản lý để xử lý.
- 7.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

## **Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà**

- 8.1. Ban quản trị, Công ty quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 8.2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

## **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà**

- 9.1. Yêu cầu Ban quản trị và Công ty quản lý Tòa Nhà cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 9.2. Cung cấp một chìa khóa/mã số/thẻ từ dự phòng cho Công ty quản lý để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với Khu vực sở hữu riêng nói riêng và Tòa Nhà nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Công ty quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, mã số, thẻ từ thay thế cho Ban quản trị/ Công ty quản lý để cập nhật.
- 9.3. Đăng ký với Ban quản trị/Công ty quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban quản trị/Công ty quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.
- 9.4. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Công ty quản lý/ Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành**

- 10.1. Thành viên Ban quản trị, Công ty quản lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Tòa Nhà 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. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Công ty quản lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Công ty quản lý ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ 2 nhưng vẫn không khắc phục (Công ty quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngưng cung cấp).
- 10.2. Trong trường hợp Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý sau khi Công ty quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng; thì Chủ Đầu Tư/Công ty quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 10.3. Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Tòa Nhà hoặc Chủ Đầu Tư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Tòa Nhà lần đầu, Chủ Đầu Tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội Quy phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Tòa Nhà, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

**PHỤ ĐÍNH 01: BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

*(Đính kèm Nội quy quản lý sử dụng Tòa Nhà)*

Phí Quản lý Hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a. Chi phí điện, nước tại Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- b. Phí cho các dịch vụ do Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý;
- c. Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
- d. Phí an ninh như đã đề cập ở trên;
- e. Bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm công cộng cho Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư) (không tính bảo hiểm dành cho người hoặc tài sản trong phạm vi Khu Vực Sở Hữu Riêng);
- f. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan như đã đề cập ở trên;
- g. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;
- h. Chi phí cho dịch vụ kiểm tra chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu và thanh toán tiền điện, nước, và các sinh hoạt phí khác như đã đề cập ở trên;
- i. Phí kiểm toán và phí quản lý hành chính, điều hành (chi phí nhân sự, chi phí văn phòng...);
- j. Phí nhà thầu đối với Các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung (tương ứng với phần chi phí được phân bổ cho Nhà Chung Cư);
- k. Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối..)
- l. Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật, quản lý hành chính;
- m. Chi phí dịch vụ chăm sóc cây cảnh
- n. Các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng Dịch Vụ Quản Lý.