

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN(*)

Dự án: The Emerald 68

Ngày ban hành:



DỰ ÁN KHU CĂN HỘ NGỌC LỤC BẢO 68
TÊN THƯƠNG MẠI: THE EMERALD 68

HỢP ĐỒNG

MUA BÁN NHÀ Ở SỐ: [SoMB]

Mã số Căn Hộ: [KyHieu] Tầng: [Tang] Tháp: [TenKhu]

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN LÊ PHONG

VÀ

Ông/bà: [HoTenBM]

() Mẫu Hợp đồng mua bán có hiệu lực áp dụng từ thời điểm ban hành đến khi có Mẫu Hợp đồng mua bán mới thay thế.*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [SOMB]

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024;
- Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ xây dựng quy định quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp số 37029223540 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Lê Phong đăng ký lần đầu ngày 23/10/2020, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 10/12/2024;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;
- Văn bản số ngày ... tháng ... năm của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án.....
- Thông báo của Sở công thương số

Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (“Hợp Đồng”) này được lập ngày [NgàyMB] tháng [ThangMB] năm [NamMB], bởi và giữa Các Bên sau đây:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

Chủ đầu tư : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN LÊ PHONG**

Mã số thuế : 37029223540

Đại diện bởi : Chức vụ:

Địa chỉ trụ sở : 68 Đại lộ Bình Dương, Phường Vĩnh Phú, Thành Phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Địa chỉ liên hệ : 68 Đại lộ Bình Dương, Phường Vĩnh Phú, Thành Phố Thuận An, tỉnh Bình Dương

Điện thoại : 028 544 33668 Email: e68@lephong.vn

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

Ông/Bà : [HoTenBM] Sinh năm: [NgaySinhBM]
CCCD/Hộ chiếu số : [CMNDBM] Ngày cấp: [NgayCapBM]
Nơi cấp : [NoiCapBM]
Địa chỉ thường trú : [DCTTBM]
Địa chỉ liên hệ : [DCLLBM]
Điện thoại : [DTDDBM] Email: [EmailBM]

Hai bên đồng ý ký kết bán 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:

- 1.1. **“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 Tập đoàn Lê Phong 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 Cổ phần Tập đoàn Lê Phong làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại trường mầm non, chỗ để xe và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 1569, tờ bản đồ số 91 thuộc dự án Khu căn hộ Ngọc Lục bảo 68 (The Emerald 68) (“Dự Án”) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.
- 1.3. **“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 lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
- 1.4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này và Phụ lục 02 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 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.

- 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 (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.
- 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 này hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng; 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 142 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 trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.

- 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, cụm Nhà Chung Cư.
- 1.14. “**Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư**” là Nội quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định 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.
- 1.15. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” (hay “**Đơn Vị Quản Lý**”) 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 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 Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17. “**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành**” là Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Khoản 11.5 Điều 11 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
- 1.18 “**Bên Thứ Ba**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này.
- 1.19 “**Ngày Gia Hạn**” là số ngày diễn ra Sự kiện Bất khả kháng và/hoặc tổng số ngày trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt của Bên Mua.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

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

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Mã số Căn Hộ: [KyHieu] Tầng: [Tang] Tháp: [TenKhu] thuộc dự án Khu căn hộ Ngọc Lục bảo 68 (The Emerald 68) tại phường Vĩnh Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương;
- Loại Căn Hộ: [PhongNgu] phòng ngủ
- Tiêu chuẩn hoàn thành Căn Hộ: Hoàn thiện

- b) Diện tích sử dụng Căn Hộ (tạm tính) là: [DienTichThongThuy] m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên đồng ý giữ nguyên giá bán và không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ tính theo công thức bằng Đơn giá 01 (một) mét vuông nhân với phần diện tích tăng thêm hoặc giảm đi.

Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch lớn hơn 5% (năm phần trăm) thì Bên Mua có quyền lựa chọn một trong ba phương thức sau:

- (i) Trường hợp Bên Mua tiếp tục đồng ý mua thì giá trị Căn Hộ tăng/giảm được tính theo công thức tại Điều 1 Phụ lục số 02 đính kèm Hợp đồng; hoặc
- (ii) Thanh lý Hợp Đồng này và Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nhận từ Bên Mua (không bao gồm tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có)) cộng với một khoản tiền với mức lãi suất tiền gửi cá nhân kỳ hạn 03 (ba) tháng của Ngân hàng Vietcombank trên số tiền Bên Bán sẽ hoàn trả nêu trên đến thời điểm các bên ký biên bản thanh lý hoặc
- (iii) Theo đề xuất của Bên Bán, nếu Bên Bán còn Căn Hộ khác chưa bán, Bên Mua sẽ lựa chọn một Căn Hộ khác và ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ mới với Căn Hộ đã được lựa chọn theo Giá Bán Căn Hộ mới áp dụng tại thời điểm ký Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ (nếu có) 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 Căn Hộ (tạm tính) là: [DienTichTimTuong] m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

d) Năm hoàn thành xây dựng: 2026-2027

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

a) Thửa đất số: 1569

b) Tờ bản đồ số: 91

c) Diện tích đất sử dụng: 5.262 m²

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:

- Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số: 3213/QĐ-UBND do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/12/2021.

- Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 138805, số vào sổ cấp GCN CT70059 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 22/7/2024.

- Giấy phép xây dựng số 275/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp ngày 19/01/2023.

- Văn bản số ... ngày ... của Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án.

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ:

Bên Bán hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội dự án theo đúng thiết kế được phê duyệt.

2.5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Không có.

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

3.1. Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục số 02 đính kèm Hợp Đồng này.

a) Giá bán Căn Hộ không bao gồm các khoản sau:

- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư tương ứng 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế GTGT;

- Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan Thuế địa phương;

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, thuế giá trị gia tăng phát sinh (nếu có) do thay đổi quy định của pháp luật về chính sách thuế sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng và chi phí, 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;

11/5/2024

- 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, chi phí trông giữ xe 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 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;

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản, phí bảo lãnh và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán;

- Các chi phí khác (nếu có) đối với việc sở hữu Căn Hộ theo các quy định của pháp luật tại từng thời điểm và thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

- b) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán 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.

3.2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật và theo quy định chi tiết tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- a) Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.
- b) Trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng dẫn đến phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, việc thanh toán bù trừ giá trị phần chênh lệch tăng/giảm (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định tại Khoản 8.4 Điều 8 Hợp Đồng này.

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.

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 quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp Đồng này.

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4. 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; nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

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 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc từ chối bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- đ) 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 hoặc theo quy định tại Phụ lục 01 Hợp Đồng này; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ khác với quy định tại Hợp Đồng thì phải có sự thông báo bằng văn bản với Bên Mua;
- e) 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 Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc/và phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- i) Từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp Đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
- k) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận, phụ lục, thỏa thuận và/hoặc văn bản khác đính kèm/liên quan Hợp đồng mua bán này cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- l) Khi Hợp đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này thì Căn Hộ quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này vẫn thuộc sở hữu của Bên Bán, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn Hộ cho bất kỳ Bên Thứ Ba nào;
- m) Các điều chỉnh, thay đổi và thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn của Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và dự án, và mục đích sử dụng dự kiến của Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện trong trường hợp (i) có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) theo thỏa thuận với Bên Mua và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận. Trong trường hợp này, Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp Đồng, trừ khi việc điều chỉnh, thay đổi và thay thế theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền do lỗi của Bên Bán;
- n) 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 bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Quản lý Căn Hộ trong thời gian Bên Mua chưa nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán nhưng không quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo bàn giao Căn Hộ. Sau thời hạn nói trên, việc bàn giao được thực hiện theo quy định tại Khoản 12.4 Điều 12 của Hợp Đồng này và theo quy định pháp luật; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

- d) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e) 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 mà theo quy định của pháp luật Bên Bán phải chịu;
- 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 cho Bên Mua;

Trong thời hạn 20 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 được Bên Bán chấp nhận 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 có trách nhiệm hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán theo quy định pháp luật cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu;

- i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) 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;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm a khoản 3.3 Điều 3 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- n) 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 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.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. 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 tư, thiết bị cung cấp cho Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 01 kèm theo Hợp Đồng này và các văn bản, hồ sơ khác theo đúng quy định pháp luật và/hoặc theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này (nếu có);
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe (xe đạp, xe máy) trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng làm bãi đỗ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- 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 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu Căn Hộ sau khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này và toàn quyền 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;
- đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã hoàn tất toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) 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 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5 % so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên 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 mua 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;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 02 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 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 đóng Phí quản lý và tuân thủ các quy định trong Nội quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- đ) 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;
- e) 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 quy định tại khoản 11.4 Điều 11 và Phụ lục 02 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Nội quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l) 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, bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) 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;
- n) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện để ký kết Hợp Đồng này và đủ điều kiện để sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;

- o) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên Thứ Ba bất kỳ đối với các Khoản tiền Bên Mua sử dụng để thanh toán theo Hợp đồng này và/hoặc 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;
- p) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của Bên Thứ Ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên Thứ Ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- q) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- r) Nếu bản gốc Hợp Đồng, các Phụ lục, tài liệu thanh toán bị thất lạc, bị hỏng thì Bên Mua chỉ được Bên Bán cấp lại bản sao đối với những giấy tờ đó phù hợp với quy định của pháp luật để Bên Mua lưu giữ, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Nếu Bên Mua đưa ra thông tin không đúng thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm trước các Cơ quan có thẩm quyền và những bên liên quan;
- s) Không được điều chỉnh hay xây dựng, coi nới Căn Hộ mà không có sự đồng ý từ Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý;
- t) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

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 Hộ.
- 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:

Việc bàn giao Căn Hộ giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được tiến hành trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày thỏa mãn các điều kiện sau:

- a) Bên Bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng Căn Hộ theo quy định;
- b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền sau đây:
 - i) 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng;

- ii) 100% (một trăm phần trăm) Kinh Phí Bảo Trì;
- iii) Toàn bộ các khoản tiền phạt do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có);
- iv) Phí Quản Lý Vận Hành theo Phụ Lục 02 Hợp Đồng này.

8.2. Thời hạn bàn giao căn hộ

- a) Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Quý 04/2026 ("*Ngày Bàn Giao Dự Kiến*").
- b) Thời gian bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày làm việc so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Trong trường hợp có phát sinh thời gian tạm ngừng do Sự kiện bất khả kháng, phát sinh Ngày gia hạn theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc quy định, điều chỉnh của pháp luật, thì thời gian này được cộng là ngày gia hạn bàn giao cho Bên Bán ("*Ngày Bàn Giao Cam Kết*");
- c) Việc chậm bàn giao Căn Hộ phải được Bên Bán có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ. Để tránh hiểu nhầm, thời gian gia hạn bàn giao Căn Hộ quy định tại Điểm b Khoản 8.2 không phải là trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán không bị áp dụng xử lý vi phạm, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng này;
- d) Trước ngày bàn giao Căn Hộ tối thiểu 15 (mười lăm) 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 quy định tại Danh mục vật tư, thiết bị thỏa thuận theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 5.1 Điều 5 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, đo đạc diện tích Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Trong trường hợp Bên Mua không nhất trí về diện tích thực tế của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao, thì Bên Bán sẽ đề nghị một đơn vị độc lập thực hiện đo đạc lại trong vòng 15 (mười lăm) ngày. Khi đó, mọi chi phí phát sinh sẽ do Bên Mua chịu.

Trường hợp Giá Bán Căn Hộ điều chỉnh theo điểm b khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này thì Các Bên có nghĩa vụ thanh toán giá trị chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao và hoàn tất thủ tục điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ. Quá thời hạn trên, nếu Các Bên không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi suất 0,05%/ngày/số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

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 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không thông báo và/hoặc không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến

hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc không tiếp nhận và/hoặc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được xác định là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 8.5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
- 8.6. Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có một hoặc một số vật tư, trang thiết bị 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 bằng văn bản, có xác nhận của đại diện Bên Bán 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 không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn gỗ, tủ bếp,.. hoặc vài vết nứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời, sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị, màu sắc gạch ốp lát, thiết bị vật tư sai khác, không đồng đều nhỏ...) không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ. Mọi khiếm khuyết, nếu có, sẽ được Bên Bán sửa chữa theo quy định và không phải là cơ sở để Bên Mua từ chối việc nhận bàn giao Căn hộ, trừ trường hợp các khiếm khuyết, sai sót ảnh hưởng nghiêm trọng dẫn đến hậu quả Bên Mua không thể sử dụng được Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Bán không đồng ý với các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua, Bên Bán phải có văn bản phản hồi thông báo về việc không đồng ý và phải có các căn cứ kèm theo. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ra thông báo, Bên Mua phải gửi phản hồi bằng văn bản kèm theo căn cứ, chứng cứ tới Bên Bán nêu rõ các cơ sở để yêu cầu sửa chữa và Các Bên cùng xem xét, khắc phục. Nếu quá thời hạn 15 (mười lăm) ngày này mà Bên Mua không phản hồi thì xem như Bên Mua đồng ý với thông báo của Bên Bán.

- 8.7. Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo Điều này không được hiểu là việc chuyển giao quyền sở hữu Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua đã hoàn tất thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ khác quy định theo Hợp Đồng.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

- 9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán 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.

9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về 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 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 cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở có bảo hành của Nhà sản xuất, Nhà phân phối thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của Nhà sản xuất, Nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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. 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 ngay khi phát hiện nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và phải tạo mọi điều kiện thuận lợi để Bên Bán/đại diện của Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành. Nếu Bên Mua không tuân thủ điều kiện bảo hành hoặc không tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện việc bảo hành khi Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua 03 lần, thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua, đồng thời tùy theo mức độ mà Bên Mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh do vi phạm này.

Trong thời hạn 20 (hai mươi) 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, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn Hộ phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà không có lý do chính đáng (như điều kiện thi công khó khăn do tình hình mưa, bão kéo dài, quyết định giãn cách xã hội của cơ quan nhà nước,...) gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty dịch vụ chuyên nghiệp được thuê mướn sẽ nỗ lực giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn Hộ sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Căn Hộ và cho tài sản của họ trong Căn Hộ trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán, Ban Quản trị Nhà Chung Cư hoặc công ty dịch vụ ngoại trừ trong trường hợp vi phạm gây ra bởi Bên Mua, những người cư ngụ và những người sử dụng Căn Hộ.

- 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 là 60 tháng được tính từ thời điểm hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.
- 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 tổn thất và 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 9 này;
 - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 Điều 9 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 đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng. Việc tổ chức tín dụng chấp thuận, chấp thuận một phần hoặc từ chối cho Bên Mua vay là do tổ chức tín dụng tự quyết định phù hợp với quy định pháp luật và Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với quyết định của tổ chức tín dụng liên quan giao dịch thế chấp này. Trong bất kỳ trường hợp nào, các bên hiểu và thống nhất rằng quyết định của Ngân hàng không phải là căn cứ, cơ sở để Bên Mua chậm thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ thanh toán quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và các phụ lục đính kèm.
- 10.2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện 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 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 sau đây:

- a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với Bên Thứ Ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua đúng theo tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 02 cho Bên Bán và các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, đủ điều kiện nhận chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng và cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này;
 - d) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
 - đ) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;
 - e) Bên Mua cam kết phải chịu trách nhiệm kê khai, thanh/quyết toán mọi khoản thuế, phí và chi phí khác với các cơ quan, tổ chức khác theo quy định của pháp luật (nếu có) liên quan đến việc chuyển giao, chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 10.5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm hoàn tất việc chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 10.6. Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng khi đáp ứng đủ điều kiện tại Khoản 10.2 và 10.3 Điều này và Bên Mua cung cấp cho Bên Bán đủ các giấy tờ sau:
- a) 07 (bảy) bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng;
 - b) Bản chính Hợp Đồng và Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng trước đó (nếu có);
 - c) Bản chính chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập cá nhân do cơ quan có thẩm quyền cấp;
 - d) Bản chính hóa đơn thuế GTGT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua;

- đ) Bản sao y chứng thực giấy tờ chứng thực cá nhân hoặc Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp (nếu là tổ chức);
 - e) Bản chính Biên bản bàn giao Căn Hộ (nếu có);
 - g) Giấy tờ khác nếu có tùy theo quy định pháp luật tại từng thời điểm.
- 10.7. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.
- 10.8. Trong trường hợp Hợp Đồng/Căn Hộ 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/Căn Hộ 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, chuyển nhượng Hợp Đồng/Căn Hộ phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các cơ quan Nhà nước/tổ chức có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN 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 và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được liệt kê tại Phụ lục 01 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:
- a) Các Căn Hộ khác mà Bên Bán chưa bán hoặc không bán;
 - b) Toàn bộ phần diện tích tầng hầm sau khi đã trừ phần diện tích để xe (xe máy, xe đạp) và hộp kỹ thuật theo quy định tại Điểm b Khoản 11.3 Điều 11 này được Bên Bán bố trí phù hợp với thiết kế được phê duyệt;
 - c) Toàn bộ diện tích của Nhà Chung Cư cho mục đích kinh doanh, thương mại, dịch vụ (bao gồm nhưng không giới hạn: trường mầm non, shophouse,..) theo thiết kế được phê duyệt;
 - d) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng, nội thất sử dụng riêng gắn liền với các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như quy định trên. Đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng này, Bên Bán được quyền sử dụng và kinh doanh theo quy định của pháp luật.
- 11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Dự án bao gồm:
- a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 11.1 và Khoản 11.2 Điều này như: khu vực sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư, hồ (bể) bơi, sân vườn cảnh quan tiện ích chung;

- b) Nơi để xe (xe đạp, xe máy) cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư được bố trí tại nơi để xe theo quy định;
- c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngói nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, ống xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;
- e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

11.4 Đối với phần không gian và các công trình, hệ thống thuộc hạng mục sở hữu chung tại Khoản 11.3 nêu trên, 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, Bên Bán được quyền sử dụng, quản lý theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua.

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 được quy định tại Điều 3 Phụ lục 02 của Hợp Đồng này.
- b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c) Kinh Phí Quản Lý Vận Hành được sử dụng để thực hiện các công việc, Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như: điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc phần sở hữu chung hoặc sử dụng chung trong Nhà Chung Cư, bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường. Cụ thể:
 - i) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác vận hành Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện

- dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hệ thống điện chiếu sáng công cộng và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư);
- ii) Chi phí nhân công điều khiển và duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị Nhà Chung Cư (bao gồm thang máy, máy bơm nước, máy phát điện dự phòng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư);
 - iii) Chi phí cho các dịch vụ trong Nhà Chung Cư như bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc cây cảnh, diệt côn trùng;
 - iv) Chi phí văn phòng phẩm, bàn ghế, phòng làm việc, chi phí điện, nước sinh hoạt tại văn phòng và một số chi phí khác của Đơn vị quản lý Nhà Chung Cư;
 - v) Thuế giá trị gia tăng: theo quy định hiện hành của nhà nước.
 - vi) Chi phí khác cho Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

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 như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: $0,05\%/ngày/số\ tiền\ chậm\ thanh\ toán$. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm thanh toán được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán.
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Phụ lục 02 Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua được biết về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và quyết định giao dịch hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi đã khấu trừ:

- i) Tiền phạt do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng tương đương 30% Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng); và
- ii) Tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường toàn bộ thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán và các khoản phạt vi phạm khác (nếu có).

Toàn bộ số tiền sau khi xử lý sẽ được Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua sau khi các bên hoàn tất các thủ tục thanh lý (chấm dứt) Hợp Đồng theo Biên bản thanh lý các bên ký kết.

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 như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ, tiền phạt chậm thanh toán và các nghĩa vụ thanh toán khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục hoàn toàn vi phạm Hợp đồng nhưng quá thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 8.2 Điều 8 của Hợp Đồng này ("**Ngày quá hạn bàn giao**") mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi là 0,05%/ngày/ trên tổng số tiền mua Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng, tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại của Bên Mua, nếu có), tính từ Ngày quá hạn bàn giao hoặc từ ngày Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán, tùy theo thời điểm nào đến sau đến ngày bàn giao thực tế theo Thông báo của Bên Bán.
- b) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán đầy đủ tiền mua Căn Hộ, tiền phạt chậm thanh toán và các nghĩa vụ thanh toán khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và đã quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ Ngày quá hạn bàn giao nêu trên mà Bên Mua vẫn chưa nhận được Thông báo bàn giao từ Bên Bán, Bên Mua có quyền quyết định chấm dứt thực hiện Hợp Đồng theo quy định tại điểm này. Khi Bên Mua quyết định chấm dứt thực hiện Hợp đồng theo trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không bao gồm các khoản tiền lãi do Bên Mua chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và các chi phí đã thanh toán khác) và thanh toán thêm cho Bên Mua:
 - (i) Khoản tiền lãi chậm bàn giao tính từ ngày Ngày quá hạn bàn giao hoặc từ ngày Bên Mua đã hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán (tùy theo thời điểm nào đến sau) đến thời điểm Bên Mua thông báo chấm dứt Hợp đồng.
 - (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng là 30% Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì).

Toàn bộ số tiền nêu trên sẽ được Bên Bán hoàn trả hoặc thanh toán cho Bên Mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua và Bên Bán hoàn tất các thủ tục thanh lý (chấm dứt) Hợp Đồng.

12.3. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua tại Cơ quan Nhà nước và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và các khoản phát sinh nếu có (tiền phạt chậm thanh toán, lệ phí trước bạ, lệ phí thẩm định, phí cấp Giấy Chứng Nhận hoặc các khoản tiền khác mà theo quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền Bên Bán phải chi trả trước cho Bên

Mua khi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận) mà Bên Mua không thanh toán, thanh toán không đầy đủ thì Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền phạt do trì hoãn việc thực hiện các nghĩa vụ với mức lãi suất 0,05%/ngày/số tiền phải thanh toán tương ứng với thời gian trì hoãn. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận.

12.4 Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ/Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nhận bàn giao thì xử lý như sau:

- a) Nếu quá 10 (mười) ngày mà Bên Mua chậm nhận bàn giao thì Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán số tiền tương ứng là 500.000 đồng (năm trăm nghìn đồng) cho mỗi ngày Bên Mua chậm nhận bàn giao được tính từ ngày quá hạn bàn giao được ấn định trong thông báo của Bên Bán cho đến ngày thực tế Bên Mua nhận bàn giao thực tế.

Trong trường hợp này, Ngày nhận bàn giao căn hộ vẫn được xác định là ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán.

Đồng thời, Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất toàn bộ giấy tờ và cung cấp cho Bên Bán theo thông báo của Bên Bán để thực hiện cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, nếu Bên Mua không thực hiện theo thông báo thì Bên Mua có trách nhiệm tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

- b) Nếu quá 60 (sáu mươi) ngày mà Bên Mua vẫn không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền áp dụng việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 15.1 Điều 15 Hợp Đồng này hoặc tùy theo quyết định khác của Bên Bán.

Để làm rõ, việc không nhận bàn giao của Bên Mua dẫn đến việc không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên Bán thì được xem là Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng theo điểm b khoản 15.1 Điều 15 Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

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

13.2. Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;

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

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 KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

14.1. Các bên nhất trí Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép, bao gồm các trường hợp sau đây:

- a) 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, do sự chậm trễ của Cơ quan nhà nước mà không do lỗi của Các Bên;
- c) Các trường hợp khác bao gồm nhưng không giới hạn: chiến tranh, dịch bệnh, các tai họa thiên nhiên như động đất, sóng thần, thiên tai khác hoặc phong tỏa hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại, hay rối loạn xã hội, đình công (không do lỗi của Bên Bán) hoặc bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản

khác, hành vi hành chính của Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong các Cơ quan có thẩm quyền (mà một hoặc Các Bên không có lỗi);

- d) Trong thời gian Bên Mua cấp cứu tại cơ sở y tế do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu theo quy định Luật khám bệnh, chữa bệnh và Bên Mua cung cấp được hồ sơ, chứng từ hợp lệ;
- đ) 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 03 (ba) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (Bên bị tác động xuất trình giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng (nếu có)). 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. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng vẫn phải thực hiện nội dung Hợp Đồng trong phạm vi các nghĩa vụ không bị ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng và phải áp dụng các biện pháp cần thiết, hữu hiệu để giảm thiểu tổn thất hoặc khắc phục ảnh hưởng của Sự kiện bất khả kháng trong thời gian ngắn nhất.

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 điểm d khoản 15.1 Điều 15 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:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản và lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp sau:
 - i) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - ii) Bên Mua không nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 12.4 Điều 12 Hợp Đồng này.
- c) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này và phải gửi văn bản thông báo qua bưu điện/công ty dịch vụ đến Bên Bán theo thỏa thuận tại 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 60 (sáu 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.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 15.1 Điều này như sau:

- a) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 15.1 Điều này, Các Bên thỏa thuận về việc xử lý tiền mua Căn Hộ và các vấn đề phát sinh (nếu có) trên tinh thần tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.
- b) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 15.1 Điều này thì sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- c) Trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm d Khoản 15.1 Điều này, Các Bên sẽ thương lượng việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trên tinh thần hài hòa lợi ích và hoàn cảnh của Các Bên.

15.3. Việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Các Bên phải thực hiện bằng văn bản.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1. Địa chỉ liên hệ, email, số điện thoại để các bên nhận thông báo của bên kia được nêu tại phần đầu của Hợp đồng.
- 16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: Email, SMS, thư, giao trực tiếp. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo từ Bên Bán bằng email được gửi từ địa chỉ email của Bên Bán được thể hiện tại thỏa thuận này có giá trị như gửi bằng văn bản.
- 16.3. Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý cho người được quy định tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này.
- 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 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 thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện, công ty dịch vụ trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- c) Vào ngày gửi trong trường hợp thông báo qua email và có xác nhận về việc gửi thành công;

- d) Vào ngày gửi tin nhắn điện thoại SMS trong trường hợp thông báo qua tin nhắn điện thoại SMS và có xác nhận về việc gửi thành công.
- 16.5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
- 16.6. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào khi Bên Mua không nhận được thông báo bằng tin nhắn Thư/SMS/Email/ từ Bên Bán ngay cả khi xảy ra sự cố do nguyên nhân kỹ thuật thuộc trang bị của Bên Mua hoặc Bên Mua có thay đổi số điện thoại di động, địa chỉ email, địa chỉ liên hệ mà không thông báo thay đổi bằng văn bản có xác nhận của Bên Bán.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 17.1. Bên Mua đồng ý ký kết Hợp đồng này sau khi đã tìm hiểu kỹ và biết rõ về Dự Án, tình trạng pháp lý Dự Án, tiến độ thực hiện Dự Án, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, tình trạng thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai mà không yêu cầu Bên Bán phải thực hiện thêm bất kỳ thủ tục pháp lý nào khi ký Hợp đồng.
- 17.2. Mặc dù Hợp Đồng này có thể ghi nhận gồm 02 (hai) người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán sẽ coi đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp Đồng này không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người khác còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp Đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất.
- 17.3. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Các Bên kể nhiệm vụ và Các Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật.
- 17.4. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu trong quá trình làm Hợp đồng mà một trong hai Bên chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục, 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.
- 17.5. Các Bên thống nhất rằng, số nhà chính thức cấp cho Căn Hộ được ghi trên Quyết định cấp số nhà và Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ sẽ do cơ quan chức năng có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên Bán có trách nhiệm đảm bảo thực hiện đánh mã số Căn Hộ theo đúng quy định pháp luật. Trường hợp nếu số nhà chính thức cấp cho Căn Hộ không đồng nhất với mã Căn Hộ và số tầng có Căn Hộ thỏa thuận tại Hợp đồng này phát sinh do có sự thay đổi hoặc do sự điều chỉnh, thay thế văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến

quy định về quy tắc đánh số nhà làm ảnh hưởng đến thay đổi số nhà chính thức thì Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp đồng và không phải chịu bất kỳ khoản phạt, bồi thường nào liên quan.

- 17.6. 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 các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 18.2 Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Các 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 Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền của Việt Nam 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 điều, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) 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 Phụ lục 01 - Danh mục vật tư, thiết bị cung cấp cho Căn Hộ, Phụ lục 02 – Giá Bán Căn Hộ và Tiến độ thanh toán, Phụ lục 03 - 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn Hộ mua bán, Phụ lục 04 - Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư.
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. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên kể từ thời điểm ký kết.
- 19.5. Trong trường hợp Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài thì Hợp đồng sẽ được lập song ngữ Việt - Anh. Tuy nhiên trong trường hợp có sự khác biệt giữa tiếng Việt và tiếng Anh thì bản tiếng Việt được ưu tiên áp dụng.

Các Bên đã đọc, hiểu rõ nội dung và cùng ký tên dưới đây.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 01**DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO CĂN HỘ***(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])*

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	THƯƠNG HIỆU
I. TRANG TRÍ NỘI THẤT			
1	Sơn trong nhà	Sơn nước bên trong	Jotun hoặc tương đương
2	Sàn phòng khách, phòng bếp	Gạch Porcelain	AMY GRES hoặc tương đương
3	Sàn lô gia, WC, giặt phơi	Gạch Porcelain	AMY GRES hoặc tương đương
4	Sàn phòng ngủ	Lát gỗ/Gạch Porcelain	An Cường/AMY GRES/ATC/Đất Mới hoặc tương đương
5	Tường WC	Ốp tường gạch Porcelain	AMY GRES hoặc tương đương
6	Trần phòng ngủ, phòng khách, phòng bếp	Trần thạch cao khung chìm	Vĩnh Tường/Lê Trần/ Zeit hoặc tương đương
7	Trần phòng vệ sinh	Trần thạch cao chống ẩm khung chìm	Vĩnh Tường/Lê Trần/ Zeit hoặc tương đương
8	Trần logia, khu vực giặt phơi	Trần bê tông, sơn hoàn thiện	Jotun hoặc tương đương
9	Cửa chính căn hộ	Cửa chính ra vào của căn hộ	An Cường/Amavi hoặc tương đương
10	Khóa chính căn hộ	Lắp đặt cho cửa chính căn hộ, có tính năng bảo mật như thẻ từ và mật mã, khóa cơ, vân tay	Yale/Kaadas/Hafele hoặc tương đương
11	Mắt thần 200 độ	Lắp đặt trên cửa chính, có tính năng quan sát từ bên	Theo thiết kế

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	THƯƠNG HIỆU
		trong căn hộ	
12	Cửa phòng ngủ căn hộ	Cửa ra vào của các phòng ngủ	An Cường/Amavi hoặc tương đương
13	Cửa sổ phòng ngủ	Cửa sổ mở bật + ô fix	Sunspace/Sinh Nam hoặc tương đương
14	Tay nắm cửa phòng ngủ	Tay nắm cửa lắp đặt trên cửa ra vào phòng ngủ	Theo thiết kế
15	Cửa phòng vệ sinh	Cửa ra vào các nhà vệ sinh bên trong căn hộ	An Cường/Amavi hoặc tương đương
16	Tay nắm cửa WC	Tay nắm cửa lắp đặt trên cửa ra vào nhà vệ sinh	Theo thiết kế
17	Cửa lôgia	Cửa đi lùa 2 cánh – Nhôm kính	Sunspace/Sinh Nam hoặc tương đương
18	Cửa phòng giặt phơi (Nếu có, theo bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ)	Cửa đi 1 cánh - Nhôm kính	Sunspace/Sinh Nam hoặc tương đương
II. BẾP			
19	Tường bếp	Óp gạch hoặc kính cường lực màu khu vực bếp	VIFG/Việt Nhật hoặc tương đương
20	Tủ bếp dưới	Xương gỗ Công nghiệp Gỗ MDF kháng ẩm Melamine	An Cường/ATC hoặc tương đương
21	Tủ bếp trên	Xương gỗ Công nghiệp Gỗ MDF Phủ Melamine	An Cường/ATC hoặc tương đương
22	Chậu rửa	2 hộc, dùng để rửa bát	Hafele/Teka/Moen hoặc tương đương
23	Vòi rửa	Dùng chung với chậu rửa bát	Hafele/Teka/Moen hoặc tương đương

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	THƯƠNG HIỆU
			đương
24	Bếp	Bếp loại 2 vùng nấu	Hafele /Electrolux/Teka hoặc tương đương
25	Mặt bếp	Lắp đặt khu vực bếp	Đá granite
26	Máy hút mùi	Lắp đặt khu vực bếp	Hafele /Electrolux /Teka hoặc tương đương
III. THIẾT BỊ VỆ SINH			
27	Lavabo	Lavabo âm bàn	Innoci/Inax/Moen hoặc tương đương
28	Vòi rửa Lavabo	Lắp đặt cùng với Lavabo	Innoci/Inax/Moen hoặc tương đương
29	Bàn cầu và vòi xịt	Bàn cầu 1 khối	Innoci/Inax/ Moen hoặc tương đương
30	Vòi sen tắm	Sen tắm nóng lạnh	Innoci/Inax/ Moen hoặc tương đương
31	Gương soi	Lắp đặt trên vị trí lavabo	Trong nước
32	Lô giấy vệ sinh	Lắp đặt bên cạnh bàn cầu và vòi xịt	Innoci/Inax/ Moen hoặc tương đương
33	Thanh treo khăn	Lắp đặt bên trong nhà vệ sinh	Innoci/Inax/ Moen hoặc tương đương
34	Vách kính phòng tắm đứng	Kính cường lực, lắp đặt bên trong nhà vệ sinh	Sunspace/Sinh Nam hoặc tương đương
35	Quạt hút	Lắp đặt bên trong nhà vệ sinh	Grineu hoặc tương đương
36	Bàn đá Lavabo nhà vệ sinh	Lắp đặt cùng với lavabo âm bàn trong nhà vệ sinh	Đá granite

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	THƯƠNG HIỆU
IV. THIẾT BỊ ĐIỆN VÀ CHIẾU SÁNG			
37	Thiết bị đèn	Đèn chiếu sáng bên trong căn hộ	Duahal hoặc tương đương
38	Công tắc điện, ổ cắm điện	Ổ cắm điện bên trong căn hộ	ABB /Sino hoặc tương đương
39	Ống đồng máy lạnh	Lắp đặt đường ống máy lạnh trong căn hộ	Toàn phát hoặc tương đương
40	Ống nước ngưng máy lạnh	Lắp đặt tại vị trí máy lạnh bên trong căn hộ	Dekko/Tiền phong/ Đệ Nhất hoặc tương đương
V. HỆ THỐNG THÔNG TIN LIÊN LẠC			
41	Cáp tivi (từ hộp chia trong căn hộ đến ổ cắm)	Lắp đặt đến vị trí đặt tivi bên trong căn hộ	Theo thiết kế
42	Hệ thống internet	Lắp đặt đến đầu kết nối internet trong căn hộ	Theo thiết kế
43	Video call	Video door phone	Theo thiết kế

Các vật tư, thiết bị với xuất xứ/thương hiệu trên sẽ do Bên Bán lựa chọn phù hợp với tình hình thực tế tại từng thời điểm. Bên Bán có thể thay đổi màu sắc và/hoặc điều chỉnh vật tư, thiết bị với chất lượng tương đương. Để tránh hiểu nhầm, việc đánh giá sự tương đương dựa trên tiêu chí chất lượng (công năng sử dụng, mức độ hoàn thiện tùy vào đánh giá của Bên Bán).

Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn khác, nếu có bất kì sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng danh mục vật tư, thiết bị này với các tài liệu bán hàng và/hoặc nhà mẫu của Dự án thì Bảng danh mục vật tư, thiết bị này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức áp dụng giữa Bên Mua và Bên Bán theo Hợp Đồng.

Lưu ý:

- Gạch lát và các sàn gỗ công nghiệp, trong quá trình sản xuất luôn có sự khác biệt về sắc thái, kích thước, độ dày, độ phẳng bề mặt và kết cấu. Việc đánh giá và chấp nhận những khác biệt này sẽ được xem xét đúng theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất.

- Các loại kính của tất cả các nhà sản xuất đều có thể tự rạn vỡ do các tạp chất sunfua niken không

nhìn thấy được trong kính gây ra, do đó Bên Mua được khuyến nghị xem xét dịch vụ bảo hiểm nhà ở có bao gồm việc bảo hiểm rạn vỡ kính để được bảo đảm khi vấn đề xảy ra.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 02
GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

ĐIỀU 1: GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ

1.1. Giá Bán Căn Hộ

- Giá Bán Căn Hộ là: [TongGiaTriHDMB] đồng
(Bằng chữ: [TongGiaTriHDMBBC]).
- Giá Bán Căn Hộ quy định trên được tính theo công thức lấy đơn giá trên 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (tạm tính, đã có thuế GTGT) nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Cụ thể là:
$$\text{Giá Bán Căn Hộ} = [\text{DonGiaThongThuyVATSauCK}] \text{ đồng/ m}^2 \text{ (x) } [\text{DienTichThongThuy}] \text{ m}^2$$
$$= [\text{TongGiaTriHDMB}] \text{ VND.}$$

Bao gồm:

- (i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì): [GiaTriSauCKKM] đồng
(Bằng chữ: [GiaTriSauCKKMBC]);
- (ii) Thuế giá trị gia tăng tạm tính: [ThueVAT] đồng
(Bằng chữ: [ThueVATBC]).
Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo Quyết định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

1.2. Kinh Phí Bảo Trì

- Tại thời điểm ký Hợp Đồng này, Kinh Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) là [PhiBaoTri] đồng
(Bằng chữ: [PhiBaoTriBC])
- Kinh Phí Bảo Trì quy định trên chỉ là tạm tính và có thể thay đổi nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế tại Biên bản bàn giao Căn Hộ có sự chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này. Trong trường hợp pháp luật có thay đổi và Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng cho phần Kinh Phí Bảo Trì này thì Bên Mua chịu trách nhiệm đối với các thay đổi phát sinh và thanh toán tiền thuế này (nếu có).
- Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông báo bàn giao Căn Hộ.
- Trường hợp Kinh Phí Bảo Trì không đủ để thực hiện bảo trì thì Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp thêm Kinh Phí Bảo Trì tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng (Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) của Bên Mua theo quy định của pháp luật.

- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được các bên thực hiện theo quy định tại Khoản 2, Điều 153 của Luật Nhà ở, Điều 36 của Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

ĐIỀU 2: TIỀN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

2.1. Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo các đợt với số tiền tương ứng tiến độ công việc theo quy định cụ thể như sau:

ĐỢT	THỜI HẠN THANH TOÁN	TỶ LỆ (%) GIÁ BÁN	SỐ TIỀN THANH TOÁN (Đã bao gồm VAT)
Đợt 1			
Đợt 2			
Đợt 3			
Đợt 4			
Đợt 5			
Đợt 6			
Đợt 7			

Đợt 8			
Đợt 9			
Đợt 10			
Đợt 11			
Đợt 12			
Tổng cộng		100%	[TongGiaTriHDMB]

2.2. Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán trên, Bên Bán có thể sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên Mua bằng phương thức theo quy định của Hợp Đồng. Tuy nhiên, trường hợp Bên Bán chậm gửi thông báo hoặc kể cả trong trường hợp không gửi thông báo đến Bên Mua thì Bên Mua vẫn chịu trách nhiệm về việc hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này.

2.3. Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam theo hình thức như sau:

- Chuyển khoản theo thông tin tài khoản sau:
 - ❖ Chủ tài khoản : **CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN LÊ PHONG**
 - ❖ Tài khoản số :
 - ❖ Tại ngân hàng :
 - ❖ Nội dung chuyển khoản: [Tên Bên Mua] + [mã căn] + E68
- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản, phí bảo lãnh và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng

thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;

- Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền thanh toán chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán.
- Thông tin số tài khoản thanh toán của Bên Bán có thể thay đổi. Khi đó, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản (Thông báo thay đổi số tài khoản, Thông báo/Đề nghị thanh toán/Thông báo nhắc nợ và/hoặc văn bản khác có giá trị tương đương) cho Bên Mua về việc thay đổi này.

ĐIỀU 3: KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

- 3.1. Trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư, việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Chủ đầu tư hoặc Đơn vị có chức năng và chuyên môn để thực hiện dịch vụ do Chủ đầu tư lựa chọn dựa theo uy tín và chất lượng dịch vụ. Nguyên tắc tổ chức, quản lý và vận hành Nhà Chung Cư đảm bảo công khai, minh bạch.
- 3.2. 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 thì mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành dự kiến trong 12 tháng đầu tiên sẽ do Bên Bán quy định là **15.000 VND** (mười lăm nghìn đồng)/m²/tháng (Đã bao gồm thuế GTGT). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán cho 06 (sáu) tháng đầu tiên trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ. Sau kỳ thu đầu tiên, Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được thu theo tháng vào ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- 3.3. Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm.
- 3.4. 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 Vận Hành 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.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 03

BẢN VẼ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ MUA BÁN

54
T
A
D
O
B

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ MUA BÁN

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SoMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

PHỤ LỤC 04

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [SốMB] ngày [NgàyMB]/[ThangMB]/[NamMB])

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

- 1.1. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
- 1.2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
- 1.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại theo quy định.
- 1.4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và Bản nội quy này.
- 1.5. Để xe, đỗ xe, theo sự điều hành của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, quy định của Ban quản trị Nhà Chung Cư. Cư dân, khách thanh toán Phí giữ xe theo phương thức và mức phí do Ban quản lý quy định phù hợp với từng loại xe.
- 1.6. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại: Phải tuân thủ đầy đủ các quy định tại Bản Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư và các quy định của Chủ đầu tư, Hội nghị Nhà Chung Cư theo từng thời điểm phù hợp với tình hình thực tế.

ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

- 2.1. Sử dụng Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Kinh phí bảo trì không đúng quy định của Luật Nhà ở, các văn bản hướng dẫn thi hành và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành có hiệu lực tại từng thời điểm.
- 2.2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng các Phần sở hữu chung vào các mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Nhà Chung Cư hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Chủ sở hữu và Người sử dụng khác.
- 2.3. Gây thấm, dột, gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc bản Nội quy này.
- 2.4. Tự ý gắn, dựng hoặc treo bất cứ ăng-ten truyền thanh hoặc truyền hình nào trên hoặc lên tường,

- son, trang trí mặt ngoài Phần sở hữu riêng, Phần sở hữu chung, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.5. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
 - 2.6. Vào bất cứ khu vực nào trong các Phần sở hữu chung, sử dụng chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Chủ đầu tư/Ban quản trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp cụ thể).
 - 2.7. Thực hiện bất cứ hành động nào mà có thể làm tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư. Trong trường hợp vi phạm dẫn tới việc tăng phí bảo hiểm đối với Nhà Chung Cư, phải bồi hoàn phần phí bảo hiểm tăng thêm.
 - 2.8. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh các Phần sở hữu chung, sử dụng chung.
 - 2.9. Hút thuốc trong các Phần sở hữu chung, ngoại trừ tại các khu vực được cho phép và có chỉ dẫn cho phép hút thuốc.
 - 2.10. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư (Đặc biệt trong các khung giờ: từ 12h00-14h00 và 22h00-7h00).
 - 2.11. Nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc phần sở hữu chung hoặc phần sử dụng chung/khu vực thuộc sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng.
 - 2.12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công Căn Hộ.
 - 2.13. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại tòa Nhà Chung Cư.
 - 2.14. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
 - 2.15. Ngắt hoa, bẻ cành, dẫm chân lên cỏ, viết vẽ bậy, gây bẩn, dán thông tin quảng cáo, rao vặt lên tường, trần, sàn khu hành lang, thang máy, khu vực sinh hoạt chung, tường rào, ...
 - 2.16. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
 - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - b) Kinh doanh karaoke, vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
 - 2.17. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

- 3.1. Sử dụng thang máy và các trang thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 3.2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 3.3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung, sử dụng chung.
- 3.4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư: Nghiêm cấm việc chèn, chặn cửa thoát hiểm. Không để đồ đạc, vật dụng tại các khu vực hành lang, cầu thang bộ, thang thoát hiểm. Không coi nới, lắp đặt hệ thống cửa, khung sắt, inox,... bên ngoài cửa chính, hành lang và tại khu vực logia, ban công, làm ảnh hưởng đến khả năng thoát nạn....
- 3.7. Đối với phần không gian và các công trình, hệ thống thuộc hạng mục sở hữu chung, Chủ đầu tư có quyền sử dụng miễn phí hoặc kinh doanh, cho thuê từ thời điểm bàn giao Căn Hộ cho Chủ sở hữu Căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập nhằm mục đích quảng bá thương hiệu, nâng cao giá trị dự án hoặc thu hút đầu tư, hỗ trợ các đối tác nhằm nâng cao các tiện ích tại dự án,...

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG

- 4.1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 4.2. Trường hợp có hư hỏng ở phần sở hữu riêng mà ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác thì chủ sở hữu có trách nhiệm sửa chữa các hư hỏng đó, nếu chủ sở hữu mà không thực hiện sửa chữa thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc người được giao quản lý Nhà Chung Cư được tạm ngừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt đối với phần sở hữu riêng này.
- 4.3. 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.
- 4.4. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không

được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Chủ sở hữu và Người sử dụng của phần sở hữu riêng xung quanh. Chủ sở hữu phải thông báo cho 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.

- 4.5. Thông báo về việc sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm: Chủ sở hữu và Người sử dụng phải thông báo cho Chủ đầu tư/Ban quản trị/Đơn vị quản lý chấp thuận trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm theo đúng phạm vi thiết kế, yêu cầu kỹ thuật và chất lượng và các yêu cầu khác mà Chủ đầu tư và Ban quản trị chấp thuận hay đưa ra và phải cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường và khắc phục bất kỳ hư hỏng hay thiệt hại nào khác phát sinh.
- 4.6. Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các chủ sở hữu khác, công tác thi công sửa chữa hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau:
Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30, Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00.
- 4.7. 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 Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 19 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 5. ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

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

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

- 6.1. Chủ sở hữu, Người sử dụng phải tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư của Nội quy này, phương án phòng cháy chữa cháy (PCCC) cơ sở được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành, quy định vận hành riêng của Đơn vị quản lý và văn bản pháp luật liên quan.
- 6.2. Cửa cầu thang thoát hiểm là cửa chống cháy để quạt tạo áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, không được tự ý chèn vật cản để mở cửa.
- 6.3. Chủ sở hữu, Người sử dụng là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC như sau:
 - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở khu vực thuộc Phần sở hữu riêng.

- c) Không hút thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư. Vứt đầu mẩu thuốc lá đúng nơi quy định.
- d) Không sử dụng lửa trần.
- e) Luôn thận trọng trong việc đun nấu, sử dụng các nguồn tạo ra nhiệt lượng. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Đơn vị quản lý xem xét xử lý. Phải đảm bảo an toàn khi không sử dụng hoặc khi ra khỏi Phần sở hữu riêng.
- f) Có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
- g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 04 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- h) Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

6.4. Các hành vi bị nghiêm cấm:

- a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- b) Cố ý gây ra sự có báo cháy giả.
- c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được nhà nước quy định.
- d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f) Đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt đúng nơi quy định của Nhà Chung Cư.
- g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.
- h) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, đầu báo rò rỉ khí gas, ...
- i) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 7. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

- 7.1. 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.
- 7.2. Ban Quản trị Nhà Chung Cư phải thông báo công khai tại hội nghị Nhà Chung Cư thông tin về tài khoản tiền gửi kinh phí bảo trì đã lập và định kỳ 06 tháng thông báo công khai trên bảng tin

của Nhà Chung Cư về các khoản chi tiêu tiền gửi kinh phí bảo trì (nếu có).

- 7.3. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

- 8.1. Yêu cầu Ban Quản trị và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- 8.2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 8.3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 8.4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

- 9.1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày.
- 9.2. Trường hợp Chủ sở hữu và/ hoặc Người sử dụng hoặc đơn vị thi công thực hiện các công việc mà trực tiếp hoặc gián tiếp gây ảnh hưởng tới kết cấu của Căn hộ của mình và/hoặc Phần sở hữu riêng của người khác và/hoặc Phần sở hữu chung, sử dụng chung thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tiến hành lập biên bản, tạm ngưng thi công đồng thời thông báo cho Cơ quan thanh tra xây dựng và Chính quyền địa phương để xử lý theo đúng quy định pháp luật.
- 9.3. Mức bồi thường thiệt hại và chi phí để khắc phục (dọn dẹp, vệ sinh, sửa chữa,...) sẽ do Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đưa ra và được Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị Nhà Chung Cư chấp thuận sẽ được áp dụng trong việc xử lý các vi phạm.
- 9.4. Chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
- 9.5. Các trường hợp vi phạm đã được thông báo, nhắc nhở nhưng tiếp tục tái diễn sẽ bị đơn vị quản lý xử lý vi phạm bằng hình thức ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

- 10.1. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và Hợp đồng mua bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ đầu tư và Chủ sở hữu, thì Hợp đồng mua bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn giữa Chủ sở hữu và Chủ đầu tư.

- 10.2. Trong quá trình thực hiện Nội quy này, nếu có những kiến nghị cần sửa đổi, bổ sung Nội quy, các tổ chức, cá nhân có liên quan gửi ý kiến đóng góp bằng văn bản về Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản trị Nhà Chung Cư để đưa ra Chủ đầu tư (Khi chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư) hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư để đưa ra Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định theo thẩm quyền quy định tại Nội quy này.
- 10.3. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, trên cơ sở tham vấn ý kiến của các bên liên quan, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi một số điều khoản của Nội quy trên cơ sở phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà Chung Cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
- 10.4. Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng mua bán Căn Hộ. Nội Quy Quản Lý, Sử Dụng Nhà Chung Cư có hiệu lực kể từ khi Chủ đầu tư ban hành cho đến khi được thay thế bởi một bản Nội quy khác do Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua.

ĐIỀU 11. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 11.1. Nội quy này có thể được điều chỉnh, bổ sung theo từng thời điểm cho phù hợp với tình hình thực tế và theo pháp luật Việt Nam hoặc thông qua ý kiến của Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và đa số cư dân nếu các điều chỉnh, bổ sung đó không trái với pháp luật và không ảnh hưởng đến bất cứ quyền lợi hợp pháp và tài sản của Chủ Đầu Tư và được Chủ Đầu Tư thông qua.
- 11.2. Nội quy này có tính bắt buộc thực hiện đối với các bên liên quan.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

BÊN MUA