

**MẪU HỢP ĐỒNG  
MUA BÁN CĂN HỘ**

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

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

Số: [●]/HĐMB/[●]-[●]

*Dự án [●]*

**Giữa BÊN BÁN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 3 HÀ NỘI**

*Và*

**BÊN MUA**

[●]

*Hà Nội, ngày [●] tháng [●] năm [●]*

---

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

TOÀ NHÀ ....

SỐ: .....

## CĂN CỨ:

- (1) Bộ Luật Dân Sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (2) Luật Kinh doanh Bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (3) Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (4) Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010 của Quốc hội Nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam;
- (5) Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn Luật nhà ở;
- (6) Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản;
- (7) Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- (8) Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- (9) Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư; sửa đổi, bổ sung theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và Thông tư 10/2018/TT-BXD ngày 26/12/2018;
- (10) Văn bản số [ ● ] ngày [ ● ] của Sở Xây dựng [ ● ] về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai<sup>2</sup>;
- (11) Các Quyết định/Văn bản liên quan đến tính pháp lý của Dự án được cơ quan có thẩm quyền

---

<sup>2</sup> Tên Văn bản được điều chỉnh theo tên trích yếu tại Văn bản của Sở Xây dựng.

cấp, bao gồm: [ ● ]<sup>3</sup>;

(12) Cam kết bảo lãnh đề ngày [ ● ] của Ngân hàng [ ● ];

(13) Căn cứ nhu cầu và khả năng của hai bên.

---

<sup>3</sup> Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;

Các Bên dưới đây gồm:

**BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

**CÔNG TY .....**

Trụ sở chính : .....  
Điện thoại : (024) .....  
Fax : (024) .....  
Tài khoản số : [ ● ] tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh [ ● ].  
Mã số thuế : [ ● ]  
Người đại diện : .....  
Chức vụ : Giám đốc

*Và*

**BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

**Ông/Bà** : .....  
CMND/ Hộ chiếu số : ..... cấp ngày ...../...../..... tại: .....  
Hộ khẩu thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Tài khoản số : ..... tại Ngân hàng .....  
Mã số thuế (nếu có) : .....

Và đồng sở hữu là (nếu có):

**Ông/Bà** : .....  
CMND/ Hộ chiếu số : ..... cấp ngày ...../...../..... tại: .....  
Hộ khẩu thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Tài khoản số : ..... tại Ngân hàng .....  
Mã số thuế (nếu có) : .....

*(Trong trường hợp Bên Mua có từ hai (02) cá nhân/tổ chức trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng cá nhân/tổ chức trong số họ và các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp đồng này có nghĩa là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của toàn bộ các cá nhân/tổ chức thuộc Bên Mua;*

*Bên Bán sẽ không có trách nhiệm phải xác định nghĩa vụ cá nhân cũng như tỷ lệ đóng góp của từng cá nhân/tổ chức thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu từng cá nhân/tổ chức thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này).*

*Trên cơ sở thỏa thuận hai bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua bán Căn Hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:*

## **ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

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

1. “**Căn Hộ**” là một Căn Hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng này;
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ Nhà Chung Cư thuộc Dự Án [ ● ], nơi có Căn Hộ và do Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
3. “**Dự Án**” là Dự Án [ ● ] do Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội làm Chủ đầu tư;
4. “**Hợp Đồng**” là Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
5. “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại ĐIỀU 3 của Hợp Đồng và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;
6. “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại ĐIỀU 9 của Hợp Đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
7. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là Diện Tích Sử Dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
8. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
9. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 7 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ;
10. “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán giữ lại để sử dụng, kinh doanh hoặc chuyển nhượng khi có nhu cầu và Bên Bán cũng không

phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ như được quy định tại Khoản 2 ĐIỀU 11 Hợp Đồng.

11. “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 ĐIỀU 11 của Hợp Đồng;
12. “**Nội Quy Nhà Chung Cư**” là Bản Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục 5 đính kèm theo Hợp Đồng và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn Hộ;
13. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ được tính trước thuế mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với Phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
14. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
15. “**Bảo trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Căn Hộ và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
16. “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của pháp luật, do Bên Bán chỉ định để thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng hoặc đơn vị do Ban Quản trị nhà chung cư hoặc Hội nghị nhà chung cư quyết định theo quy định của pháp luật;
17. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại ĐIỀU 14 của Hợp Đồng;
18. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
19. “**Pháp Luật**” là văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực theo quy định của pháp luật Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam điều chỉnh các nội dung được quy định tại Hợp Đồng này hoặc có liên quan đến Hợp Đồng này;
20. “**Ngày Làm Việc**” là bất kỳ ngày nào trừ Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp Luật;
21. “**Bên**” có nghĩa là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh;
22. “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**” là Bên Mua và Bên Bán;
23. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**” là ngày xác lập Biên bản bàn giao Căn Hộ;
24. “**Chủ Đầu Tư**” là Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội (Bên Bán);

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ**

1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với thông tin chi tiết về Căn Hộ được quy định tại **Mục 1 Phần A Phụ lục 1** của Hợp Đồng này.
2. Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Phụ lục 1 chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch không vượt quá [●]<sup>4</sup>% ([●] phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá [●]<sup>5</sup>% ([●] 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.
3. Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và/hoặc Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

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

### **1. Giá Bán Căn Hộ:**

- a) Giá Bán Căn Hộ được quy định chi tiết tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng này.
- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:
  - i. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - ii. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ căn cứ trên nhu cầu sử dụng thực tế của mình;
  - iii. 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, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 ĐIỀU 11 Hợp Đồng;
  - iv. Giá trị phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch vượt quá [●]<sup>6</sup>% giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng được quy định tại điểm c Khoản 3 Điều này.

<sup>4</sup> Điền theo thỏa thuận các bên trước khi ký kết Hợp đồng.

<sup>5</sup> Điền theo thỏa thuận các bên trước khi ký kết Hợp đồng.

<sup>6</sup> Điền theo mức thỏa thuận tại Điều 2.2 Hợp đồng

- c) 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 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.

## 2. Kinh Phí Bảo Trì:

- a) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư do Bên Mua thanh toán được quy định chi tiết tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng này.
- b) Quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư:
- Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á – Chi nhánh [ ● ] để tạm quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở [ ● ]<sup>7</sup> biết.
  - Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập, Bên Bán sẽ chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban Quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở [ ● ]<sup>8</sup> biết.
  - Kinh Phí Bảo Trì này chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác.

## 3. Thanh toán giá trị phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch (nếu có):

- a) Căn cứ quy định tại ĐIỀU 2 Hợp Đồng, tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch trên [ ● ]<sup>9</sup>% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì) sẽ được tính theo công thức sau đây:

$$[\text{Giá trị điều chỉnh của Giá Bán Căn Hộ} = \text{Đơn giá } 1\text{m}^2 \times \text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế}]$$

(Đơn giá 1m<sup>2</sup> quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này).

- b) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá [ ● ]<sup>10</sup>%: Bên Mua sẽ thanh toán cho Bên Bán Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày các bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- c) Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này và Diện tích chênh lệch vượt quá [ ● ]<sup>11</sup>%: Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua Giá trị điều chỉnh trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày các bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ.

## 4. Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ: được quy định tại **Phụ lục 2** của Hợp Đồng.

## 5. Phương thức thanh toán: các khoản tiền Bên Mua thanh toán cho Bên Bán được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản:

- a) Tiền mặt nộp tại: Phòng Kế toán Bên Bán

<sup>7</sup> Cấp tỉnh/thành phố

<sup>8</sup> Cấp tỉnh/thành phố

<sup>9</sup> Điền theo mức thỏa thuận tại Điều 2.2 Hợp đồng.

<sup>10</sup> Điền theo mức thỏa thuận tại Điều 2.2 Hợp đồng

<sup>11</sup> Điền theo mức thỏa thuận tại Điều 2.2 Hợp đồng



b) Chuyển khoản vào tài khoản:

Tên tài khoản: **Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội**

Số tài khoản: [ ● ]

Ngân hàng: **TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh** [ ● ]

Swift code: [ ● ]

c) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Phí thực hiện việc chuyển khoản sẽ do Bên Mua chịu.

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

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại ĐIỀU 2 Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết, được quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng hoặc các vật liệu khác có chất lượng tương đương.
2. **Tiến độ xây dựng:** Hai bên thống nhất Bên Bán sẽ xây dựng Nhà Chung Cư theo tiến độ dự kiến như sau<sup>12</sup>:
  - a) Giai đoạn 1: [ ● ]
  - b) Giai đoạn 2: [ ● ]
  - c) Giai đoạn 3: [ ● ]
  - d) Bàn giao Căn Hộ: Dự kiến ngày [ ● ]
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. Bên Bán chỉ được phép bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải của Nhà chung cư phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua, hệ thống hạ tầng xã hội khác<sup>13</sup>. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

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

##### **1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ đầy đủ, đúng hạn theo quy định tại ĐIỀU 3 Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa

---

<sup>12</sup> Điền tiến độ xây dựng tương ứng với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng

<sup>13</sup> Theo đúng thiết kế được phê duyệt

thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 ĐIỀU 12 Hợp Đồng;

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn bàn giao quy định tại Hợp Đồng;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên 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 Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- f) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại ĐIỀU 15 của Hợp Đồng;
- g) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp các loại phí, lệ phí liên quan để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các điều khoản theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán quy định tại Khoản 2 ĐIỀU 11 Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- j) Toàn quyền sở hữu Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- k) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu Bên Mua phát sinh tranh chấp với bên thứ ba bất kỳ làm ảnh hưởng, thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- l) Yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ phải di dời ra khỏi Căn Hộ cùng các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua để bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại ĐIỀU 15 của Hợp Đồng;
- m) Yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này;
- n) Có quyền yêu cầu Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp phí quản lý vận hành và kinh phí khác theo quy định của Hợp đồng và Nội Quy Nhà Chung Cư nhưng vẫn không nộp hoặc nộp không đầy đủ các loại kinh phí này;

- o) Bên Bán được quyền chuyển nhượng/ chuyển giao các quyền, lợi ích của mình trong Hợp Đồng cho Bên thứ ba với điều kiện là việc chuyển nhượng/ chuyển giao đó phù hợp với quy định của Pháp luật;
- p) Các quyền tương ứng với nghĩa vụ của Bên Mua và các quyền khác quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước từ nguồn vốn huy động của Bên Mua và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình (Bên Bán sẽ hướng dẫn Bên Mua để việc kiểm tra đảm bảo tuân thủ quy định an toàn tại công trường thi công), không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn Hộ trả trước;
- b) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua trong Hợp Đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- c) Tại thời điểm ký Hợp đồng, cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán và các giấy tờ pháp lý khác (nếu có) liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- d) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- e) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- f) 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;
- g) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại ĐIỀU 9 của Hợp Đồng;
- h) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- i) 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;
- j) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật và phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- k) Trong thời hạn quy định của pháp luật, Bên Bán có trách nhiệm 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, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện theo quy định tại điểm f Khoản 2 ĐIỀU 6 Hợp Đồng;

- l) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- m) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Sở Hữu Riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tiết kiệm tại ngân hàng và bàn giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 ĐIỀU 3 của Hợp Đồng;
- o) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo thỏa thuận giữa các bên liên quan để thanh toán các khoản tiền liên quan đến việc mua bán Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này;
- p) Khi ký kết Hợp Đồng này, cung cấp cho Bên Mua bản sao hợp đồng bảo lãnh ký với một ngân hàng thương mại bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Căn Hộ theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật;
- q) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định Pháp luật.

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

### **1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán, cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng có chất lượng với các thiết bị, vật liệu thỏa thuận tại Phụ lục 1 Hợp Đồng và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c) Được bố trí chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa Nhà Chung Cư tại vị trí do Bên Bán quy định và trả phí theo quy định của Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của chính quyền địa phương; Bên Mua sẽ được Bên Bán bố trí chỗ để xe ô tô nếu vào thời điểm Bên Mua đăng ký, bãi đỗ xe ô tô còn chỗ trống (chưa có người đăng ký gửi xe), phụ thuộc vào thực trạng của bãi đỗ ô tô tại từng thời điểm, theo sự phân bổ của Bên Bán và theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán chi phí chỗ đỗ xe ô tô theo thỏa thuận với Bên Bán;
- d) 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 thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm f Khoản 2 ĐIỀU 6 Hợp Đồng);
- e) Được quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- f) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng, Giá trị phần chênh lệch diện tích Căn Hộ, các khoản phải thu khác (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- g) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- h) 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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định;
- 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 khi Bên Mua chưa hoàn thành việc thanh toán và Bên Mua chưa chính thức trở thành chủ sở hữu Căn Hộ;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 ĐIỀU 3 Hợp Đồng;
- k) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn [...] <sup>14</sup>% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
- l) Các quyền khác quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

## **2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại ĐIỀU 3 Hợp Đồng và tiến độ thanh toán tại Phụ lục 2 mà 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 và các giấy tờ, tài liệu pháp lý có liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm bằng chi phí của mình 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 Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
- e) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua có nhu cầu sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện Căn Hộ phải liên hệ Bên Bán/Doanh nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để làm các thủ tục xin phép cải tạo theo quy định. Các nội dung cải tạo phải tuân thủ theo quy định tại Nội

<sup>14</sup> Do các bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Tối đa không quá 10%

Quy Nhà Chung Cư và đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo hoặc hoàn thiện đó không làm ảnh hưởng tới kết cấu Nhà Chung Cư, quy hoạch chung của toàn bộ khu Nhà Chung Cư, mặt ngoài lô gia và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua vi phạm, Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ gửi một văn bản thông báo yêu cầu Bên Mua phải khôi phục hiện trạng như trước khi được sửa chữa, cải tạo và trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo, nếu Bên Mua không hoàn thành việc khắc phục trong thời hạn này, Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền hoặc sẽ xử lý theo quy định tại Nội Quy Nhà Chung Cư, và/hoặc sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành, và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu các nhà cung cấp dịch vụ điện, nước tạm thời cắt điện, nước sinh hoạt cho đến khi nào vi phạm được Bên Mua khắc phục toàn bộ.

- f) Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, phí, lệ phí theo thông báo thì coi như Bên Mua tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp này, ngày cuối cùng trong thời hạn 15 ngày nêu trên được coi là ngày đến hạn thanh toán đợt cuối của Hợp Đồng. Khi Bên Mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua phải hoàn thành việc thanh toán đợt cuối của Hợp Đồng cho Bên Bán tại thời điểm này.
- g) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng;
- h) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định căn cứ trên nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- i) Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 4 ĐIỀU 11 Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- j) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- k) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- l) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- m) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi Bên Mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) 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;
- o) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- p) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua không được tự động cư trú, hoặc sử dụng Căn Hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán bằng văn bản;

- q) Tôn trọng và không thực hiện bất kì hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán tuân thủ thiết kế đã được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan đến việc sở hữu, sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- r) Có ý thức và chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng theo đúng quy định và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư;
- s) Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của Pháp luật.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại 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.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ/chuyển nhượng Hợp Đồng này cho tổ chức, cá nhân khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

### **1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:**

- a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn Hộ mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này; Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Chênh lệch diện tích Căn Hộ thực tế không quá [●]<sup>15%</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng hoặc trường hợp Chênh lệch diện tích Căn Hộ vượt quá [●]<sup>16%</sup> so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, nhưng Hai Bên đã thỏa thuận được phương án giải quyết khác liên quan đến phần diện tích chênh lệch; và
- b) Bên Mua đã hoàn thành đúng và đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng;
- c) Bên Mua đã nộp đủ 100% Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung;
- d) Các bên thống nhất rằng:
  - i. Vào thời điểm bàn giao, Bên Mua có quyền chỉ ra tất cả các sai sót, khiếm khuyết của Căn Hộ so với mô tả tại Hợp Đồng (nếu có) và được quyền lựa chọn: (i) tạm thời không nhận bàn giao Căn Hộ và ghi nhận tất cả các sai sót, khiếm khuyết cần khắc phục của Căn Hộ vào Biên bản kiến nghị và yêu cầu Bên Bán khắc phục. Việc bàn giao Căn Hộ sẽ được tiến hành

<sup>15</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên tại 6.1.k Hợp Đồng

<sup>16</sup> Điền theo thỏa thuận của các Bên tại 6.1.k Hợp Đồng

sau khi Bên Bán đã khắc phục xong các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ; hoặc (ii) nhận bàn giao Căn Hộ và ghi nhận vào Biên bản bàn giao Căn Hộ tất cả các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ, đồng thời yêu cầu Bên Bán phải khắc phục các sai sót, khiếm khuyết này. Bên Bán có trách nhiệm sửa chữa các sai sót, khiếm khuyết theo yêu cầu của Bên Mua trong thời hạn thỏa thuận tại Biên bản bàn giao Căn Hộ. Để tránh hiểu lầm, các bên thống nhất rằng mọi sai sót, khiếm khuyết đối với Căn Hộ được Bên Mua ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ (nếu có) sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

- ii. Trường hợp yêu cầu của Bên Mua ghi trong Biên bản kiến nghị, Biên bản bàn giao Căn Hộ không phù hợp với thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối việc sửa chữa, khắc phục và nêu rõ lý do bằng văn bản. Tranh chấp (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại ĐIỀU 17 Hợp Đồng.
  - iii. Tất cả các yêu cầu của Bên Mua đối với Bên Bán về việc khắc phục khiếm khuyết, sai sót phải được đưa ra một lần trong vòng 05 ngày kể từ ngày thông báo nhận bàn giao lần 1 của Bên Bán.
2. Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày [ ● ]<sup>17</sup> (sau đây gọi là –“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).
    - a) Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản này, nhưng sẽ không sớm hơn hoặc chậm quá **180** ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Phải Bàn Giao**”); Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.
    - b) Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế Căn Hộ 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ. Thông báo bàn giao Căn Hộ sẽ được gửi theo phương thức phù hợp quy định tại ĐIỀU 16 Hợp Đồng và nếu việc gửi thông báo theo cách trên đã được Bên Bán thực hiện, Bên Mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao Căn Hộ.
  3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; trường hợp bàn giao Căn Hộ đã hoàn thiện theo đúng nội dung thỏa thuận tại Phụ lục 1 Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d Khoản 1 ĐIỀU 5 Hợp Đồng.
  4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại ĐIỀU 12 của Hợp Đồng. Việc bàn giao Căn Hộ được lập thành Biên bản bàn giao và được ký kết bởi người có thẩm quyền của Hai Bên.
  5. 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 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong thông báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà

---

<sup>17</sup> Ngày do hai bên thỏa thuận điền cụ thể khi ký kết hợp đồng và phù hợp quy định của pháp luật.



không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm k Khoản 1 ĐIỀU 6 Hợp Đồng) 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. Trong trường hợp này, Bên Bán có trách nhiệm lập Biên bản bàn giao, nêu rõ việc Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ đúng thời hạn hoặc việc Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nhưng không có lý do chính đáng và việc Căn Hộ được tự động bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại ĐIỀU 12 của Hợp Đồng này.

6. Bên Bán được quyền bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất việc thanh toán và thực hiện các nghĩa vụ đến hạn khác theo quy định của Hợp Đồng.
7. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc vào ngày Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4 ĐIỀU 8 Hợp Đồng, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
8. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng này, văn bản ủy quyền hợp lệ (nếu có) của Bên Mua cho đại diện hợp pháp của Bên Mua trong trường hợp đại diện hợp pháp của Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của nhà nước tại từng thời điểm. Thời hạn bảo hành được quy định cụ thể tại Khoản 6 Điều này.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm Bảo Hành Căn Hộ.
3. Nội dung Bảo Hành Căn Hộ bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở, khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các trang thiết bị và vật liệu khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
4. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết hoặc thay thế các đồ vật 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.
5. Ngay khi phát hiện lỗi hoặc chậm nhất là trong vòng 02 ngày kể từ ngày phát hiện lỗi cần bảo hành, Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 ngày làm việc, 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 tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua có nghĩa vụ tạo điều kiện để Bên Bán

thực hiện Bảo Hành Căn Hộ, nếu Bên Mua không tạo điều kiện dẫn đến việc Bên Bán chậm thực hiện trách nhiệm bảo hành thì Bên Bán không bị coi là vi phạm trách nhiệm bảo hành.

6. Thời gian Bảo Hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với các trang thiết bị và vật liệu khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
7. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6 Điều này;
  - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa.
8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 6 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng và pháp luật với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình đối với Bên Bán theo Hợp Đồng này.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán sẽ không 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.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý 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 cho Bên Bán 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 theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
4. Bên Bán chỉ xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đối với các giao dịch chuyển nhượng phù hợp quy định của pháp luật và quy định tại Khoản 3 Điều này.
5. Trường hợp Bên Mua thực hiện các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng không được Bên Bán xác nhận sẽ tự chịu trách nhiệm hoàn toàn về giao dịch đó trước pháp luật, trước Bên Bán, bên thứ ba bất kỳ về tính hợp pháp của giao dịch đó.
6. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng kế thừa toàn bộ quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng và trong Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như quy định tại Phụ lục 1 Hợp Đồng; ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu và sử dụng chung đối với Phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này trên nguyên tắc tuân thủ Nội Quy Quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư và hướng dẫn của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn, an ninh cho sức khỏe, tính mạng của cư dân hoặc đảm bảo hoạt động bình thường cho Nhà Chung Cư, Bên Mua, tại Hợp Đồng này, đồng ý rằng sẽ không tiếp cận, xâm nhập, sử dụng hay xâm phạm bất kỳ Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã được Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư treo biển hoặc bằng cách nào khác thông báo công khai về việc hạn chế tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đó, hoặc việc sử dụng phải theo hướng dẫn (bao gồm trạm biến áp, tủ điện, cầu thang thoát hiểm, khu vực kỹ thuật trên mái, khu vực bao chứa thiết bị kỹ thuật và/hoặc công cụ dụng cụ khác phục vụ vận hành Nhà Chung Cư, các khu vực được khoanh định để sửa chữa, cải tạo). Trường hợp Bên Mua hoặc bất kỳ người sử dụng nào tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư thuộc khu vực hạn chế thì Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu và/hoặc cưỡng chế người đó ra khỏi khu vực hạn chế. Nếu việc cố tình tiếp cận, xâm nhập, sử dụng, xâm phạm các Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư đã bị hạn chế mà gây thiệt hại cho chính người đó/tài sản của người đó hoặc tài sản, tính mạng cho người thứ ba bất kỳ thì Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm giải quyết và bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).

2. Các diện tích và thiết bị thuộc Sở Hữu Riêng của Bên Bán được quy định chi tiết tại Phụ lục 3 Hợp Đồng.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Sở Hữu Chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư (các công trình tiện ích chung) được quy định chi tiết tại Phụ lục 3 Hợp Đồng.
4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức 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 Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành dự kiến là: [ ● ]đ/m<sup>2</sup>/ tháng ([ ● ] đồng/m<sup>2</sup>/tháng), chưa

bao gồm thuế GTGT. Mức phí này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán trên cơ sở phù hợp với thực tế tại từng thời điểm không vượt quá mức giá trần theo quy định của UBND tỉnh/thành phố nơi có Nhà chung cư. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hàng tháng theo quy định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

- b) Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như: phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư được quy định trong Bản Nội Quy Quản lý Sử dụng Nhà Chung Cư (Phụ lục 5) đính kèm Hợp Đồng này.
- c) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc kế thừa các nội dung thỏa thuận đã ký kết trước đó.
- d) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định đó, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Giá Bán Căn Hộ như sau:
  - a) Nếu quá mười (10) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền theo quy định tại Phụ lục 2 Hợp Đồng mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đúng và đầy đủ các khoản phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng thì sẽ bị tính lãi quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất [ $\bullet$ ]/năm ( $[\bullet]^{18}$  trên năm) (“**Lãi Suất Quá Hạn**”) trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế; và/hoặc
  - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng (nếu có) vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên Bán có quyền vào bất kỳ một thời điểm nào, theo quyết định của Bên Bán, thực hiện riêng rẽ hoặc đồng thời các công việc sau:
    - i. Chấm dứt Hợp Đồng bằng Thông báo của Bên Bán. Hợp Đồng chấm dứt kể từ ngày Bên Mua nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng, tùy vào thời điểm nào muộn hơn. Thông báo chấm dứt Hợp Đồng nếu được Bên Bán gửi theo phương thức phù hợp với quy định tại ĐIỀU 16 Hợp Đồng, thì Bên Mua sẽ không được dựa vào lý do chưa nhận được Thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán để từ chối hoặc làm trì hoãn việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này;
    - ii. Bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua sau khi Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng;
    - iii. Yêu cầu bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật;

<sup>18</sup> Mức cụ thể do hai bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng và bằng với mức lãi suất phạt quy định tại Điều 12.2.a.

- iv. Áp dụng mức phạt vi phạm với số tiền tương ứng [●]% ([●]<sup>19</sup> phần trăm) Giá Bán Căn Hộ.
- c) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính bất kỳ khoản tiền lãi nào) sau khi khấu trừ toàn bộ nghĩa vụ tài chính, tiền phạt, bồi thường mà Bên Mua phải chịu theo Hợp Đồng này trong vòng [●]<sup>20</sup> kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này hoặc tối đa trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ với một Bên Mua mới và nhận được khoản tiền thanh toán của Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước.
2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:
- a) Nếu Bên Mua đã hoàn thành thanh toán số tiền mua Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán và hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có), nhưng quá Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại ĐIỀU 8 Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và không phải các trường hợp bất khả kháng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt chậm bàn giao với mức lãi suất [●]<sup>21</sup>%/năm ([●] trên năm) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ sau Ngày Phải Bàn Giao Căn Hộ quy định tại ĐIỀU 8 Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.
- c) Trong trường hợp đơn phương chấm dứt này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (*không tính lãi suất*) cộng với khoản tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh do vi phạm (nếu có) theo quy định pháp luật và khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với [●]% (bằng chữ: [●] phần trăm)<sup>22</sup> Giá Bán Căn Hộ trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.
3. Tối đa 15 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Mua vẫn có trách nhiệm nộp phí quản lý vận hành theo quy định Hợp Đồng, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1, ĐIỀU 15 Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết.
4. Các bên đồng ý rằng trước khi hết thời hạn quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này, Bên Bán được quyền gửi cho Bên Mua một văn bản thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không có văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua theo quy

<sup>19</sup> Mức cụ thể do hai bên thỏa thuận điền khi ký kết HĐ, phù hợp quy định của pháp luật và bằng với mức phạt quy định tại Điều 12.2.c Hợp Đồng

<sup>20</sup> Thời gian cụ thể do hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng.

<sup>21</sup> Mức cụ thể do hai bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng và bằng với mức lãi suất phạt quy định tại Điều 12.1.a.

<sup>22</sup> Mức phạt áp dụng tại tiết iv điểm b Khoản 1 Điều 12 này

định tại điểm b Khoản 2 Điều này, thì Bên Mua đã đồng ý với thời hạn bàn giao dự kiến mới (“Ngày Dự Kiến Mới”) và Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại ĐIỀU 8 Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ trả một khoản tiền lãi cho Bên Mua đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán với mức lãi suất [ ● ]<sup>23</sup>%/năm, được tính từ Ngày Phải Bàn Giao cho đến ngày thực tế bàn giao Căn Hộ. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời hạn bàn giao dự kiến tiếp theo (nếu có).

5. Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với quy định tại Khoản 2 Điều này của Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này để giải quyết. Nếu Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng trái với quy định tại Khoản 1 Điều này của Hợp Đồng, thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các biện pháp như quy định tại Điểm c Khoản 2 Điều này để giải quyết.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **1. Bên Bán cam kết:**

- a) Căn Hộ nêu tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại ĐIỀU 2 của Hợp Đồng 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 vật liệu xây dựng theo quy định tại Hợp Đồng;

#### **2. Bên Mua cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ và hoàn toàn hiểu rõ tất cả thông tin về Căn Hộ mua bán và Dự Án;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ và Dự Án, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu rõ 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 thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thanh toán Giá Bán Căn Hộ thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.;
  - e) Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.
3. Việc ký kết Hợp Đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
  4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi

---

<sup>23</sup> Mức cụ thể do hai bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng và bằng với mức lãi suất phạt quy định tại Điều 12.2.a.

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

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

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không phải xuất phát do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm e Khoản 1 ĐIỀU 15 Hợp Đồng.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e Khoản 1 ĐIỀU 15 Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản: Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 1 ĐIỀU 12 Hợp Đồng;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b Khoản 2 ĐIỀU 12 Hợp Đồng;
  - d) Bên Mua không nhận Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên Bán theo quy định tại Khoản 3 ĐIỀU 12 Hợp Đồng này;
  - e) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng, 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 và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được xử lý theo các quy định tương ứng tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp Đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Mua hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Bán ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.
3. Hình thức gửi thông báo giữa các bên: Fax, thư, giao trực tiếp; Thư điện tử (Email).
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin trao đổi, thư từ giao dịch, khiếu nại,... phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thông Báo**") phải được lập thành văn bản. Mọi Thông Báo do một Bên gửi cho Bên kia theo địa chỉ như quy định tại Hợp Đồng này được xem là Bên kia đã nhận và thời điểm xác định đã nhận như sau:
  - a) Vào ngày gửi trong trường hợp Thông Báo giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông Báo;
  - b) Vào ngày bên gửi chuyển fax thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng fax;
  - c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày gửi, tính theo ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông Báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d) Vào ngày bên gửi chuyển Email được gửi đi thành công trong trường hợp gửi Thông Báo bằng Email.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận Thông Báo; khi có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận Thông Báo mà bên có thay đổi không thông báo theo quy định 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. Trong trường hợp này, các Thông Báo đã gửi phù hợp với quy định của Điều này được mặc định hiểu là bên nhận đã nhận được Thông Báo.

## **ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong quá trình giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng này, Bên Bán chỉ làm việc trực tiếp và riêng biệt với Bên Mua (người đứng tên ký Hợp Đồng hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng theo đúng quy định của pháp luật và đã được Bên Bán xác nhận tại văn bản chuyển nhượng) để giải quyết mà không giải quyết và làm việc với bất kỳ bên thứ ba nào khác trừ trường hợp bên thứ ba được Bên Mua ủy quyền tham gia giải quyết tranh chấp thay Bên Mua theo văn bản ủy quyền hợp pháp.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng và các Phụ lục là cơ sở pháp lý để Các Bên thực hiện và giải quyết tranh chấp (nếu có) trong quá trình mua bán, quản lý và sử dụng Căn Hộ.



2. Hợp Đồng này được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Hợp đồng này gồm 18 Điều và 05 Phụ lục đính kèm được liệt kê dưới đây và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có) là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên:
  - a) Phụ lục 1: Mô tả Căn Hộ; Danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn Hộ.
  - b) Phụ lục 2: Giá bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán.
  - c) Phụ lục 3: Phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư và phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
  - d) Phụ lục 4: Mẫu Biên bản bàn giao Căn Hộ.
  - e) Phụ lục 5: Nội quy Quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.
4. Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này (ngoại trừ Phụ lục về nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư) thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên./.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số [●]/HĐMB/[●] ngày [●]/[●]/[●] ký giữa Công ty.....và Ông (Bà).....)

### PHẦN A: MÔ TẢ CĂN HỘ

#### 1. Đặc điểm về Căn Hộ

- a) Căn Hộ số: [●]
- b) Tầng: [●]
- c) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: [●] m<sup>2</sup>
- d) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: [●] m<sup>2</sup>
- e) Mục đích sử dụng: Dùng để ở - sử dụng lâu dài
- f) Kết cấu nhà: [●]
- g) Đặc điểm Căn Hộ: **Căn Hộ Nhà Chung Cư, xây hoàn thiện gắn tường theo danh mục vật liệu và trang thiết bị Căn Hộ nêu tại Phần B Phụ lục này hoặc xây thô<sup>24</sup>**

### PHẦN B: DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ CĂN HỘ<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup> Điền theo thỏa thuận với Bên Mua

<sup>25</sup> Nội dung cụ thể do hai bên thỏa thuận điền tại thời điểm ký kết hợp đồng. Trường hợp Bên Bán thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ phải có sự thỏa thuận thống nhất của Bên Mua.

## PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số [●]/HĐMB/[●] ngày [●]/[●]/[●] ký giữa Công ty.....và Ông (Bà).....)

### GIÁ BÁN CĂN HỘ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

#### 1. Giá Bán Căn Hộ:

Giá Bán Căn Hộ là: [●] đồng

Bằng chữ: [●]. Trong đó, bao gồm:

#### a) Giá Bán Căn Hộ trước thuế GTGT: [●] đồng.

Bằng chữ: [●]

Được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể:

$$[●]m^2 \times [●] \text{ đồng}/1m^2 = [●] \text{ đồng}$$

Trong đó, giá trị quyền sử dụng đất được trừ khi tính thuế GTGT là: [●] đồng

#### b) Thuế GTGT là: [●] đồng

#### c) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư (2% Giá Bán Căn Hộ trước thuế) là: [●] đồng (tạm tính)

(Thuế GTGT và phí bảo trì nêu trên có thể thay đổi theo quy định, quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền)

#### 2. Tiến độ thanh toán:

.....

Hai Bên sẽ thống nhất chi tiết tiến độ thanh toán để Bên Mua thực hiện thanh toán làm nhiều đợt, trong đó đảm bảo: lần đầu không quá 30% Giá Bán Căn Hộ, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% Giá Bán Căn Hộ khi chưa bàn giao Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở thì Bên Bán không được thu quá 95% Giá Bán Căn Hộ; giá trị còn lại của Hợp Đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua.

#### Lưu ý:

- Ngày được sử dụng trong các tiến độ thanh toán nêu trên (đối với những tiến độ được phép xác định theo ngày tháng) được hiểu là ngày bình thường (tức bao gồm cả ngày thứ 7, chủ nhật nhưng không bao gồm các ngày nghỉ lễ, nghỉ tết theo quy định của pháp luật Việt Nam)
- Tỷ lệ thanh toán tương ứng với tỷ lệ phần trăm (%) Giá Bán Căn Hộ đã bao gồm thuế GTGT.
- Khoản Đặt Cọc sẽ được khấu trừ vào số tiền thanh toán Đợt 1.
- Đối với mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ cấp hóa đơn cho Bên Mua xác nhận số tiền đã nhận được.
- Phần diện tích chênh lệch (nếu có) được thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- Bên Mua có trách nhiệm thu xếp tài chính để đảm bảo việc thanh toán đầy đủ khi các điều kiện thanh toán nêu trên được đáp ứng trên thực tế hoặc theo Thông Báo của Bên Bán hoặc theo quy định của Hợp Đồng.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

### PHỤ LỤC 3

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số [●]/HĐMB/[●] ngày [●]/[●]/[●] ký giữa Công ty.....và Ông (Bà).....)

## PHẦN DIỆN TÍCH, CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHẦN DIỆN TÍCH, CÁC THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

### I. Phần Diện Tích Và Các Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư

- a) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
- b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, sàn, mái, sân thượng (nếu có), hành lang, cầu thang bộ, hệ thống thang máy, đường thoát hiểm, điểm tập kết thu gom rác thải sinh hoạt (nếu có), hộp kỹ thuật, hệ thống điện (chi tiết bên dưới), cấp - thoát nước (chi tiết bên dưới), bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy chữa cháy (chi tiết bên dưới), thông gió (chi tiết bên dưới), hệ thống camera, hệ thống âm thanh công cộng, hệ thống chống sét tiếp địa, lu hương hóa vàng phục vụ cho khu Căn Hộ và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;
- c) 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;
- d) Đường thoát hiểm từ cầu thang tầng 1 ra ngoài, sân đường nội bộ, khu vực cửa sảnh vào căn hộ (chi tiết bên dưới), 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;
- e) Nơi để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh tại tầng hầm được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định về quản lý Nhà Chung Cư;
- f) Các phòng kỹ thuật, hộp kỹ thuật (theo hồ sơ thiết kế và bố trí của Chủ đầu tư) có liên quan đến Phần Sở hữu chung trong nhà chung cư và các hệ thống khác trang bị cho việc sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu/Chủ Sử Dụng Khu Căn Hộ, Khu thương mại/ Dịch Vụ và các Bên khác (nếu có).

#### Thông tin chi tiết:

#### **Hệ thống điện**

- Hệ thống chiếu sáng sảnh Khu Căn Hộ
- Hệ thống chiếu sáng hành lang Khu Căn Hộ
- Hệ thống chiếu sáng sự cố
- Hệ thống máy phát điện dự phòng (dùng chung cho cả Cụm nhà chung cư)
- Buồng kỹ thuật điện các tầng

#### **Hệ thống cấp thoát nước**

- Hệ thống đường ống và phụ kiện cấp nước trực chính
- Buồng kỹ thuật nước các tầng

- Trạm bơm cấp nước từ tầng hầm lên tầng áp mái, trạm bơm tăng áp trên tầng áp mái
- Các bể nước, két nước sinh hoạt
- Hệ thống thoát nước từ căn hộ ra trực đứng
- Hệ thống đường ống và phụ kiện thoát nước trực chính
- Hệ thống bơm nước thải từ tầng hầm ra ngoài Nhà chung cư
- Hệ thống trạm xử lý nước thải (bao gồm cả buồng kỹ thuật điều khiển của trạm xử lý nước thải)

### **Hệ thống ĐHKK, thông gió**

- Hệ thống thông gió tầng hầm
- Hệ thống tăng áp cầu thang bộ, giếng thang máy
- Hệ thống hút khói hành lang căn hộ
- Ống thông gió hút mùi phòng rác

### **Hệ thống PCCC**

- Hệ thống chữa cháy: bao gồm đường ống, phụ kiện, trạm bơm
- Hệ thống báo cháy: bao gồm thiết bị đầu báo, tủ điều khiển, dây tín hiệu
- Bể nước cứu hỏa

### **Hệ thống xả rác**

- Điểm tập kết thu gom rác thải sinh hoạt

### **Khu vực cửa, sảnh vào Khu Căn Hộ**

- Sảnh căn hộ tầng hầm và tầng 1.
- vệ sinh công cộng sảnh căn hộ tầng 1.
- Phòng ban QLTN, trực PCCC.

### ***Các Bên tại đây thừa nhận và đồng ý rằng:***

Bên Mua, Người sử dụng, các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư có trách nhiệm tuân theo quy định của Nội Quy liên quan đến việc quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo dưỡng, bảo trì các Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư. Phí bảo trì, bảo dưỡng Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư sẽ được trích từ quỹ bảo trì của Nhà Chung Cư và khoản quỹ bảo trì bổ sung do các chủ sở hữu đóng góp tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu vào từng thời điểm.

## **II. Phần Diện Tích Và Các Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên Bán Trong Nhà Chung Cư**

Các Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Bên Bán trong Nhà Chung Cư là toàn bộ diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (Chủ đầu tư), không phân bổ vào Giá Bán Căn Hộ, bao gồm:

- Không gian và diện tích khu vực để xe ô tô; diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;
- Không gian và diện tích các sàn văn phòng/thương mại (bao gồm cả diện tích các sảnh, khu vệ sinh, thang máy các tầng của khu văn phòng/thương mại) – nếu có.

- iii. Các Căn Hộ do Chủ đầu tư giữ lại không bán hoặc chưa bán.
- iv. Các tiện ích riêng như Bể bơi, sân tập, thiết bị tập thể thao.
- v. Các phần diện tích khác còn lại của Nhà Chung Cư và Dự Án (ngoại trừ phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Mua và Phần Diện Tích và Các Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư).

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 4

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số [●]/HĐMB/[●] ngày [●]/[●]/[●] ký giữa Công ty.....và Ông (Bà).....)

### MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

#### Căn cứ:

- Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư số [●] được ký ngày [●] giữa [●] và [●] (“Hợp Đồng”)
- Căn cứ Thông báo bàn giao Căn Hộ ngày [...]

Biên bản bàn giao Căn Hộ này được lập ngày [●], tháng [●], năm [●], bởi và giữa Các Bên có tên sau đây:

**BÊN BÁN: CÔNG TY [●]**

**BÊN MUA: [●]**

Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ [●], Tầng [●], Nhà Chung Cư [●] (“Căn Hộ”), Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, bộ chìa khóa Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo danh mục đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận rằng:
  - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế là: [●]m<sup>2</sup>
  - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng: [●]m<sup>2</sup>
  - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong Hợp Đồng: ±[●]m<sup>2</sup>
3. Bên Mua đã xem xét kỹ lưỡng và chỉ ra toàn bộ những công việc cần chỉnh sửa, hoàn thiện nốt trước khi bàn giao và Bên Bán đồng ý sẽ chỉnh sửa, hoàn thiện một số công việc được liệt kê dưới đây (nếu có) trong vòng [●] ngày<sup>26</sup> kể từ ngày Hai Bên ký Biên bản này:
4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý Phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo thỏa thuận giữa Bên Mua và đơn vị cung cấp dịch vụ.
5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không sử dụng, cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản bàn giao này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý cho Bên Bán.
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ 02 bản và Bên Mua giữ 01 bản.

**XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA**

<sup>26</sup> Số ngày do hai bên thống nhất điền cụ thể khi ký kết Biên bản bàn giao Căn Hộ và phù hợp quy định của pháp luật

## PHỤ LỤC 5

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

(Đính kèm Hợp Đồng mua bán Căn Hộ số.....ngày.....ký giữa Công ty.....và Ông (Bà).....)

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

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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) và Bản Nội Quy này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quây 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.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quây lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung) và Bản Nội Quy này.

#### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, Kinh Phí Bảo Trì phần sở hữu chung không đúng quy định của pháp luật.
2. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư.
3. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư.
4. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của Căn Hộ.
5. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
6. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại Căn Hộ và các khu khác trong Nhà Chung Cư.
7. Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
8. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
9. 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 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.

Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

10. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

11. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu 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:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

### **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**

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.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, 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 đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý 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. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian: Sáng từ 08h30 – 12h00; Chiều từ 13h30 – 17h30 hàng ngày từ thứ 2 đến thứ 6, thứ 7 chỉ thi công sửa chữa trong buổi sáng, Chủ nhật không thi công để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

### **Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
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 việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

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

#### **Điều 7. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
2. Chủ sở hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 (bao gồm cả các văn bản sửa đổi, bổ sung).
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 8. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các văn bản sửa đổi, bổ sung và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP Hà Nội ban hành.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo khoản 2, điều 5 Luật PCCC).
3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo Luật PCCC) và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
  - a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
  - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ;
  - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà;
  - d) Không sử dụng lửa trần;
  - e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi,...) dây dẫn, ống dẫn hệ thống gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn;
  - f) Chủ Căn Hộ 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) 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.

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. Báo cháy giả;
  - c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất gây nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn 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. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà;
  - g. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà;
  - h. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm,...
  - i. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;
  - j. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực tòa nhà.
5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tầng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, cư dân không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định.

#### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban quản lý Nhà Chung Cư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, 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 kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 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.
2. Ban quản lý Nhà Chung Cư sau khi đã có yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
  - a) Doanh nghiệp quản lý Nhà Chung Cư được đề nghị đơn vị cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp dịch vụ điện, nước sinh hoạt, năng lượng đối với phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong các trường hợp sau đây:
    - (i) phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu hư hỏng, gây ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác mà các chủ sở hữu đó không sửa chữa các hư hỏng tại phần sở hữu riêng của mình.
    - (ii) chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành và kinh phí khác do Doanh nghiệp quản lý Nhà Chung Cư thu theo quy định tại Nội Quy nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.
  - b) Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên bị thiệt hại. Nếu không, Doanh nghiệp quản lý Nhà Chung Cư sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú vi phạm chịu;
  - c) Phạt vi phạm chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú đó căn cứ theo mức phạt do Hội nghị chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú quy định;
3. Thành viên Ban quản lý Nhà Chung Cư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, 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.

## **Điều 10: Điều khoản thi hành**

1. Chủ đầu tư và chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết cùng thực hiện đúng Nội quy này.
2. Khi tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu thì hội nghị có thể xem xét, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do chủ đầu tư lập nhưng các nội dung sửa đổi, bổ sung không được trái với quy định của pháp luật về nhà ở. Sau khi họp hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu, Ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc người đại diện quản lý Nhà Chung Cư đối với trường hợp không phải thành lập Ban quản trị có trách nhiệm công khai Bản Nội Quy này tại khu vực nhà sinh hoạt cộng đồng, sảnh thang và khu vực lễ tân của tòa Nhà Chung Cư.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng căn nhà/Căn Hộ của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp Đồng mua bán nhà cho một bên khác, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy này.
4. Nội quy này có thể được điều chỉnh theo nghị quyết tại các Hội nghị Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú phù hợp quy định pháp luật.

Những vấn đề khác về quản lý Tòa nhà mà chưa được đề cập trong Bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo và Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 (sửa đổi theo Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016) và quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.

### **PHỤ LỤC A**

#### **DỊCH VỤ QUẢN LÝ VÀ PHÍ QUẢN LÝ HÀNG THÁNG**

*(Kèm theo Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư)*

#### **1. Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư bao gồm:**

- Dịch vụ quản lý chung cho Nhà Chung Cư và Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- Dịch vụ vận hành Nhà Chung Cư và các Các Công Trình Tiện Ích Chung, bao gồm cả Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư nằm trong Căn Hộ (trừ hoạt động Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Nội Quy này);
- Các dịch vụ an ninh (24 giờ) cho Nhà Chung Cư, cho Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư;
- Dọn dẹp và làm sạch Các Công Trình Tiện Ích Chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Nhà Chung Cư, Căn Hộ và của Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy;

#### **2. Phí Quản Lý Hàng Tháng**

Phí Quản Lý Hàng tháng tạm tính sẽ tương đương với [●] VNĐ/m<sup>2</sup> đã bao gồm thuế GTGT ([●] đồng cho mỗi một mét vuông Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ) được áp dụng từ ngày bàn giao Căn Hộ cho đến trước thời điểm Ban Quản trị Nhà Chung Cư được thành lập, bao gồm những chi phí sau:

- Chi phí điện, nước tại Các Công Trình Tiện Ích Chung;
- Các chi phí thanh toán lương và phí quản lý hành chính của Ban Quản lý Nhà Chung Cư;
- Các chi phí thanh toán thù lao và phí quản lý hành chính của Ban Quản Trị;
- Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;

- Phí kiểm toán; Chi phí thanh toán cho các Đơn vị cung cấp dịch vụ tại Các Công Trình Tiện Ích Chung.
- Chi phí tư vấn thiết kế, kỹ thuật.
- Phí cho các dịch vụ như đã đề cập ở Mục 1 kể trên như:
  - + Phí dịch vụ an ninh.
  - + Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cảnh quan Nhà Chung Cư.
  - + Chi phí quản lý hành chính.
  - + Chi phí kiểm soát côn trùng và các động vật gây hại (chuột, bọ, gián, mối...).
  - + Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ kỹ thuật của Nhà Chung Cư như thang máy, điều hòa không khí;

Phí Quản Lý Hàng Tháng có thể thay đổi sau khi được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua. Nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không thanh toán cho Bên Bán/Ban Quản lý Nhà Chung Cư (hoặc Ban Quản Trị khi có thể được áp dụng) một cách đầy đủ và đúng hạn thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thanh toán thêm cho Bên Bán/Ban Quản lý Nhà Chung Cư (hoặc Ban Quản Trị khi có thể được áp dụng) tiền lãi quá hạn với mức lãi suất [ ● ]%/năm ([ ● ]<sup>27</sup> phần trăm trên năm) cho số ngày quá hạn.

#### **XÁC NHẬN CỦA BÊN MUA**

---

<sup>27</sup> Mức cụ thể do Ban Quản trị Nhà Chung Cư quy định và phù hợp với quy định của pháp luật.