*Hợp đồng số: [SoDC] (BCT)*

**HỢP ĐỒNG**

**MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

GIỮA

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG**

VÀ

Khách hàng[QDBM] **[HoTenBM]**

Mã căn hộ: **[MaLo]**

**DỰ ÁN**

**KHU CHUNG CƯ LÔ C THUỘC DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PG AN ĐỒNG TẠI PHƯỜNG AN HẢI, THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

*…………….., ngày … … /… … /202 …*

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

* *Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
* *Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;*
* *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;*
* *Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 06 năm 2023;*
* *Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;*
* *Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
* *Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;*
* *Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*
* *Căn cứ Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20 tháng 06 năm 2024 của Bộ Công thương về việc ban hành danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;*
* *Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;*
* *Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư*
* *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DN 555581 (Số vào sổ cấp GCN: CT26684) diện tích 14.972,5 m2, mục đích sử dụng: Xây dựng Khu Chung cư, thời hạn sử dụng đến 24/11/2054, nguồn gốc sử dụng nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, do Sở Tài nguyên và Môi Trường thành phố Hải Phòng cấp ngày 17/01/2024, cập nhật đăng ký biến động ngày …/…/2025;*
* *Quyết định số 2113/QĐ- UBND về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Ủy Ban Nhân Dân Huyện An Dương cấp ngày 02/07/2021;*
* *Quyết định số 373/QĐ- UBND về việc đính chính Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Ủy Ban Nhân Dân Huyện An Dương cấp ngày 02/03/2023;*
* *Quyết định số 1603/QĐ- UBND về việc đính chính Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương, thành phố Hải Phòng do Ủy Ban Nhân Dân Huyện An Dương cấp ngày 12/06/2023;*
* *Quyết định số 3920/QĐ-UBND về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư do Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 17/11/2023;*
* *Giấy phép xây dựng số 103/GPXD ngày 18/11/2024 của Sở Xây dựng về việc cấp phép xây dựng Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương – Hạng mục khu Chung cư lô C;*
* *Văn bản số 1408/SXD-KTQLĐTXD về việc thông báo kết quả kiểm tra trong quá trình thi công xây dựng công trình do Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 21/03/2025;*
* *Quyết định số 1790/QĐ-UBND về việc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư do Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng cấp ngày 10/06/2025;*
* *Văn bản số 4383/SXD-QLN về việc thông báo 887 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng do Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/06/2025.*

*Các Bên dưới đây gồm:*

**BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán)**

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN CĂN HỘ NAM LONG**

* Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0305314032 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Thành Phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 07/11/2007;
* Địa chỉ trụ sở chính : Tầng 9, Tòa nhà Capital Tower, số 6 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Mỹ, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
* Địa chỉ liên hệ : ..................................................................................................................
* Điện thoại liên hệ : ............................
* Địa chỉ Email (“thư điện tử”) :........................ Fax: .................
* Số tài khoản : …………………..tại Ngân hàng ……………… – Chi nhánh ………….
* Mã số thuế : 0305314032
* Đại diện bởi : ................................
* Chức vụ :

*(Theo giấy ủy quyền số ...............ngày ...........................của Người đại diện theo pháp luật kiêm Giám đốc Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long)*

Và

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| [QDBM] | **[HoTenBM]** | Ngày sinh: [NgaySinhBM] |
| CCCD/PP | [CMNDBM] | Cấp ngày: [NgayCapBM] |
| Nơi cấp | [NoiCapBM] | |
| Địa chỉ cư trú/ thường trú | [DCTTBM] | |
| Địa chỉ liên hệ | [DCLLBM] | |
| Điện thoại | [DTDDBM] [DTCDBM] | |
| Địa chỉ Email (“thư điện tử”) | [EmailBM] | |
| Số tài khoản (nếu có) | …………………………… Tại Ngân hàng ......................................... | |
| Mã số thuế (nếu có) | ......................................................................................................... | |

Bên Mua công nhận rằng trường hợp Bên Mua bao gồm nhiều hơn một người, thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua theo Hợp đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng có quyền theo sát mỗi người trong số đó một cách riêng rẽ. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên Mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên Bán liên quan đến Căn hộ (“**Người Được Ủy Quyền**”) và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên Mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên Mua.

(Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là **“Bên”** và gọi chung là **“hai Bên” hoặc “các Bên”**)

*Hai Bên thỏa thuận giao kết Hợp đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới* đây:

**ĐIỀU 1: Giải thích từ ngữ**

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

1. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các Bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này;
2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ tòa nhà có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH Phát triển Căn hộ Nam Long làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là Phường An Hải, Thành phố Hải Phòng);
3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này;
4. “**Giá bán căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
5. “**Bảo hành nhà ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
6. “**Diện tích sàn xây dựng căn hộ**” là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ;
7. “**Diện tích sử dụng căn hộ**” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà chung cư *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....));* Diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ**.**
8. “**Phần sở hữu riêng của Bên Mua**” là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, Phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở;
9. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán giữ lại không bán, không cho thuê mua hoặc chưa bán, chưa cho thuê mua tính tại thời điểm bàn giao đưa Nhà chung cư vào sử dụng và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của của pháp luật về nhà;
10. “**Phần sở hữu chung của Nhà chung cư**” là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này;
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 02% (hai phần trăm) giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán/tiền Bên Mua và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư;
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động Bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư;
14. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này cùng tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. **“Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “**Phí Quản Lý**” là khoản phí phải trả cho Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
18. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này;
19. “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” có nghĩa là ngày cuối cùng của thời hạn mà Bên Bán dự kiến bàn giao Căn hộ như nêu tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này;
20. “**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”có nghĩa là ngày bàn giao Căn hộ thực tế nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ như quy định tại Khoản 5 Điều 8 hoặc ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo lần đầu của Bên Bán như được quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này, tùy thời điểm nào đến trước.

**ĐIỀU 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán**

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

**1.** Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

**a.** Căn hộ số:......tại Tầng: ......, Khối:......(Mã căn hộ theo hồ sơ thiết kế được duyệt:...., mã căn hộ theo hồ sơ bán hàng:.....) thuộc Dự án Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng tại xã An Đồng, huyện An Dương (nay là Phường An Hải, Thành phố Hải Phòng);

**b.** Diện tích sử dụng căn hộ là:......................m2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong giới hạn 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ cho Bên Mua Căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ cho Bên Mua sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục của Hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện tích sử dụng căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ;

**c.** Diện tích sàn xây dựng căn hộ là:..................... m2, diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.

**d.** Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

**đ.** Năm hoàn thành xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư):*dự kiến năm ..........

**e.** Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .......): ...............................................

**f.** Mã căn hộ nêu tại điểm a Khoản 1 Điều 2 Hợp đồng này là mã số thương mại. Số nhà, tầng căn hộ thực tế sẽ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.

**2.** Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

1. Thửa đất số : ….
2. Tờ bản đồ số : …… do Sở Tài Nguyên Môi Trường lập;
3. Diện tích đất sử dụng chung: 14.972,5m2.
4. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

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

* Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.
* Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng.
* Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
* Quyết định về việc chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;
* Quyết định về việc chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư.

**4**. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Thi công theo tiến độ được phê duyệt.

**5.** Đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo Hợp đồng mua bán này còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:

* Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số ……………. ngày …..và các Phụ lục hợp đồng sửa đổi, bổ sung (nếu có), trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Bên Mua;
* Văn bản cam kết phát hành thư bảo lãnh của Ngân hàng ngày …………..;
* Văn bản số 4383/SXD-QLN về việc thông báo 887 căn nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án Khu chung cư Lô C thuộc Dự án Khu nhà ở PG An Đồng do Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp ngày 27/06/2025.

**6.** Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng: theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 3. Giá bán căn hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư, phương thức và thời hạn thanh toán**

**1. Giá bán căn hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư:**

**a.** Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m2 Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là:

......................../1m2 sử dụng (x) ...................................................m2sử dụng = **................................đồng** *(làm tròn)*

*(Bằng chữ: ...............................)*

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

* + - Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **..............................đồng**

*(Bằng chữ: ................................*

* + - Thuế giá trị gia tăng: **..............................đồng**

*(Bằng chữ: .............................)*; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (\*)

(\*) *Khoản thuế giá trị gia tăng này do hai Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Ngay khi Bên Bán xác định được tiền sử dụng đất chính thức của Căn hộ và/hoặc pháp luật có quy định khác, hai Bên sẽ điều chỉnh lại khoản thuế giá trị gia tăng này để phù hợp với quy định của luật thuế hiện hành.*

* + - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: **..............đồng**

*(Bằng chữ............................).*

**b.** Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

* + - Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
    - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, 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;
    - Phí Quản Lý: 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 theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này;
    - Các chi phí khác do hai Bên thỏa thuận.

**c.** Hai Bên thống nhất kể từ ngày Bàn Giao Thực Tế 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 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. Phương thức thanh toán tiền mua:** thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo số tài khoản đã ghi tại phần thông tin Bên Bán hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán. Mọi phí ngân hàng phải trả liên quan đến việc thanh toán trên sẽ do Bên Mua tự chịu và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán vào mọi thời điểm sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Hợp đồng này.

**3. Thời hạn thanh toán:**

**a.** Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng) như sau:

* *Đợt 1*: Ngày [NgayTT1], Bên Mua thanh toán [TyLeTT1]giá bán Căn hộ *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng)*, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT1]đồng***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC1]);*
* *Đợt 2:* Đến ngày [NgayTT2], Bên Mua thanh toán [TyLeTT2]giá bán Căn hộ *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng)*, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT2]đồng***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC2])*;
* *Đợt 3:* Đến ngày [NgayTT3], Bên Mua thanh toán [TyLeTT3]giá bán Căn hộ *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng),* số tiền tương đương là: **[TuongUngTT3]đồng***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC3])*;
* *Đợt 4:* Đến ngày [NgayTT4], Bên Mua thanh toán [TyLeTT4]giá bán Căn hộ *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng)*, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT4]đồng***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC4])*;
* *Đợt 5:* Đến ngày [NgayTT5], Bên Mua thanh toán [TyLeTT5]giá bán Căn hộ *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng),* số tiền tương đương là: **[TuongUngTT5]đồng***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC5])*;
* *Đợt 6:* Trong vòng 20 ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán [TyLeTT6]giá bán Căn hộ *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng),* số tiền tương đương là: **[TuongUngTT6]đồng***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC6])*;

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn vượt quá 02% thì Bên Mua thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện tích sử dụng căn hộ nêu tại biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng căn hộ nêu tại Hợp đồng này sẽ được thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Bán chỉ được thu không quá 95% số tiền chênh lệch, số tiền còn lại thu vào thời điểm Bên Mua được cấp Giấy Chứng nhận.

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn vượt quá 02% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký biên bản bàn giao Căn hộ.

01 năm Phí Quản Lý cũng sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán vào Đợt này. Các loại phí này có thể được miễn hoặc giảm theo thông báo của Bên Bán, tùy từng thời điểm (nếu có).

Ngay sau đó hai Bên tiến hành bàn giao Căn hộ.

* *Đợt 7:* Khi có Giấy chứng nhận, trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thư thông báo nộp tiền đợt cuối cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán hết 5% giá bán Căn hộ còn lại *(không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%, đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất và thuế giá trị gia tăng)*, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT8]đ***(Bằng chữ: [TuongUngTTBC8])*.

Riêng đối với lệ phí trước bạ, lệ phí đăng ký, chi phí khác liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua: Bên Mua sẽ thanh toán trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo.

Ngay sau khi Bên Mua hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng này, hai Bên tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận.

*Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị Hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; trường hợp Bên Bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị Hợp đồng. Nếu Bên Mua chưa được cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì Bên Bán không được thu quá 95% giá trị Hợp đồng; giá trị còn lại của Hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp Giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua.*

**b.** Thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

* Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp đồng này.
* Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ. Bên Mua phải gửi bản sao xác nhận đã đóng Kinh phí bảo trì cho Bên Bán trước khi nhận bàn giao Căn hộ. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh phí bảo trì đúng thời hạn thì Bên Bán có quyền từ chối bàn giao cho Căn hộ cho Bên Mua và Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp đồng.
* Việc bàn giao Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư được các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
* Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư đối với Căn hộ vào Tài khoản Tiền gửi Kinh phí bảo trì Nhà chung cư trước khi các Bên ký Hợp đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư vào Tài khoản Tiền gửi Kinh phí bảo trì Nhà chung cư nêu trên mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán nêu tại phần đầu của Hợp đồng.
* **Thông tin tài khoản nhận tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư**:

*(Tổ chức mở tài khoản là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có Nhà chung cư)*

**Tên tài khoản** : ............................................

**Số tài khoản** : .............................................

**Ngân hàng** : Ngân hàng .......... – CN .............

**Kỳ hạn gửi tiền** : Sau khi Khách hàng nộp tiền đủ vào tài khoản thanh toán không kỳ hạn thì Bên Bán tiến hành mở Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng hoặc 03 tháng hoặc 06 tháng một cách linh động phù hợp với việc quản lý tài khoản.

**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 này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã cam kết theo Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này.

**2.** Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1: Thi công phần móng: Đã hoàn thành.

b) Giai đoạn 2: Thi công phần thân và nghiệm thu: dự kiến tháng ..../.........

**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 phải hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu Nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, hệ thống xử lý nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; các công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở nêu trong nội dung dự án được phê duyệt như: nhà sinh hoạt cộng đồng, cảnh quan cây xanh.

**ĐIỀU 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

**1. Quyền của Bên Bán:**

* + - * 1. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính tiền lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
        2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
        3. Được 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 này;
        4. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
        5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
        6. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập;
        7. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
        8. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
        9. Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết và nộp các khoản thuế, phí theo quy định của pháp luật để cấp Giấy chứng nhận;
        10. Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);
        11. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán phù hợp pháp luật Việt Nam và thiết kế dự án đã được phê duyệt;
        12. Được treo logo, biển tên của Nhà chung cư, tên thương hiệu/ tên thương mại của Bên Bán tại Phần sở hữu chung của Nhà chung cư, tầng thượng, mặt ngoài Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ và phần sở hữu chung của Bên Mua. Bên Bán không phải đóng phí quảng cáo, phí quản lý và các loại phí khác trong suốt thời gian treo logo, biển tên, tên thương hiệu/ tên thương mại (kể cả trong trường hợp Ban Quản trị Nhà chung cư đã được thành lập);
        13. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
        14. Bên Bán vào bất kỳ thời điểm nào đều có quyền chuyển nhượng, chuyển giao hoặc xác lập bảo đảm đối với bất kỳ quyền và/hoặc nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật và có sự chấp thuận của Bên Mua;
        15. Không chịu bất kì trách nhiệm nào trong trường hợp Bên Mua không thiện chí phối hợp, không nỗ lực hợp tác với Bên Bán để thành lập Ban Quản Trị, quyết toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo qui định pháp luật;
        16. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo và theo quy định của pháp luật;

**2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

* + - * 1. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
  1. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
  2. 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;
  3. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
  4. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  5. 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…;
  6. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
  7. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp người mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua;

* 1. 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;
  2. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng theo quy định pháp luật khi có yêu cầu của Bên Mua. Để tránh nhầm lẫn, các Bên thống nhất rằng: Việc Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng không được hiểu là Bên Bán là bên phải đi thực hiện toàn bộ thủ tục và bất kỳ công việc nào cho việc thế chấp Căn hộ cho Bên Mua mỗi khi Bên Mua yêu cầu mà chỉ trong phạm vi có thể thực hiện được và/hoặc phù hợp theo yêu cầu của quy định pháp luật hỗ trợ Bên Mua các công việc như cung cấp thông tin, tài liệu, giải chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng (nếu đã thế chấp),… trong quá trình Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp đồng này;
  3. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
  4. Nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
  5. Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản và pháp luật về tín dụng;
  6. Công khai Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong Hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
  7. Bảo vệ thông tin của Bên Mua, bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của hai Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
  8. Sử dụng tiền đã thu từ Bên Mua để đầu tư xây dựng Nhà chung cư đúng mục đích sử dụng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này; tuân thủ quy định của pháp luật về phòng, chống rửa tiền;
  9. Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt;
  10. Cung cấp đầy đủ và công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng Nhà chung cư cho Bên Mua theo quy định pháp luật;
  11. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo và theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

**1. Quyền của Bên Mua:**

1. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
2. Được bố trí chỗ để xe hai bánh, ba bánh, xe dành cho người khuyết tật trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư theo công năng và thiết kế của Nhà chung cư đã được phê duyệt và theo quy định pháp luật và phải trả chi phí trông giữ xe cho bên cung cấp dịch vụ theo quy định của bên cung cấp dịch vụ;
3. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận hoặc theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
4. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
5. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
6. 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;
7. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) 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.

Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương án xử lý như sau:

1. Đồng ý nhận bàn giao Căn hộ và tiếp tục thực hiện Hợp đồng này. Đồng thời, Giá bán căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ sẽ được các Bên thống nhất điều chỉnh lại bằng việc ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng. Giá bán Căn hộ sẽ được căn cứ theo Diện tích sử dụng được đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá như đã thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng này. Hai Bên sẽ tiến hành thanh toán thêm hoặc hoàn trả giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày hai Bên ký Phụ lục sửa đổi Hợp đồng và Biên bản bàn giao Căn hộ trên thực tế; hoặc
2. Từ chối nhận bàn giao Căn hộ và được thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Việc xử lý chế tài trong trường hợp này được áp dụng theo quy định tại điểm c Khoản 2 Điều 15 Hợp đồng này.
3. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định pháp luật;
4. 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;
5. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
6. Trước khi Giấy chứng nhận được bàn giao cho Bên Mua, trường hợp Bên Mua nếu là cá nhân chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua có thể kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng tùy thuộc vào quy định của pháp luật, với điều kiện là (những) người thừa kế đó đã nộp cho Bên Bán các tài liệu, chứng minh là Bên Mua đã chết hoặc bị tuyên bố là đã chết cũng như tư cách pháp lý và quyền thừa kế của mình và là người quản lý di sản của Bên Mua trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua chết hoặc bị tuyên bố là đã chết;
7. Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
8. Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
9. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo và theo quy định của pháp luật.

**2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

* + - * 1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;
  1. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  2. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
  3. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
  4. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
  5. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
  6. Thanh toán Phí Quản Lý, và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ;
  7. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
  8. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
  9. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  10. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
  11. 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;
  12. Không tự ý sửa chữa, cơi nới, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt ngoài Căn hộ… của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của dự án; không tự ý sửa chữa, cơi nới, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc mặt trong của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc của dự án, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý được Bên Bán ủy quyền;

Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này, Bên Bán được quyền yêu cầu Bên Mua chấm dứt vi phạm này và Bên Mua phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của Bên Bán;

* 1. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua có nghĩa vụ có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp đồng này, thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này thoả thuận hoặc theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 5) và/hoặc thanh toán các chi phí thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí v.v… (nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
  2. Bên Mua cũng sẽ hợp tác với Bên Bán để đích thân tham dự hoặc tham dự thông qua người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tại các cuộc họp với các cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu, cũng như sẽ hợp tác với Bên Bán trong việc cung cấp các chứng nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết và ký thêm các tài liệu theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền;
  3. Đồng ý không hủy ngang và vô điều kiện cho Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
  4. Bên Mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên Mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;
  5. 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;
  6. Hợp tác, phối hợp với Bên Bán thực hiện các trách nhiệm của Ban Quản trị trong thời gian chưa thành lập được Ban Quản trị; hỗ trợ, phối hợp với Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhằm đảm bảo quyền lợi của Bên Mua;
  7. Khi không tổ chức được Hội nghị Nhà chung cư dẫn đến việc không bầu được Ban Quản trị theo quy định của pháp luật, nếu xuất phát từ hành vi của Bên Mua (do không tham dự Hội nghị nhà chung cư, không tham gia vào Ban Quản trị khi được bầu, không thiện chí phối hợp với Bên Bán để bầu Ban Quản trị, …), Bên Bán sẽ tiếp tục thực hiện các quyền được quy định tại Hợp đồng này, Bản nội quy Nhà chung cư và các quy định của Luật Nhà ở;
  8. Thanh toán phí bảo hiểm cháy, nổ đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư theo thông báo của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản trị (khi có Quyết định thành lập) hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư. Mức Phí bảo hiểm cháy, nổ đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được xác định theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
  9. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này, các phụ lục đi kèm và theo quy định của pháp luật.

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

**1.** 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.

**2.** 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.

**3.** Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng, bán Căn hộ đã mua cho người khác.

**ĐIỀU 8. Giao nhận Căn hộ**

**1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:**

Việc bàn giao Căn hộ giữa Bên Bán và Bên Mua sẽ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

**a.** Bên Bán đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng Căn hộ theo Khoản 1 Điều 4, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo Khoản 4 Điều 4 Hợp đồng. Việc bàn giao chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành nghiệm thu Nhà chung cư và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở theo tiến độ nếu trong dự án đã được phê duyệt theo quy định pháp luật xây dựng.

Trường hợp Bên Bán phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao Căn hộ. Trường hợp bàn giao Căn hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ mặt ngoài của Căn hộ đó.

Trước khi bàn giao Căn hộ chung cư cho Bên Mua thì Bên Bán phải chuẩn bị một (01) bộ hồ sơ theo quy định sau đây:

i) Biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình Nhà chung cư và nghiệm thu công trình hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng;

ii) Văn bản chấp thuận kết quả nghiệm thu về phòng cháy, chữa cháy đối với công trình Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy;

iii) Thông báo chấp thuận kết quả nghiệm thu của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với công trình Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về xây dựng;

iv) Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do Bên Bán lập trên cơ sở hồ sơ dự án và thiết kế xây dựng đã được cơ quan có thẩm quyền thẩm định, trong đó phân định rõ khu vực để xe cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà chung cư (bao gồm chỗ để xe thuộc sở hữu chung, chỗ để xe ô tô) và khu vực để xe công cộng.

**b.** Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán:

i) Các khoản thanh toán đến hạn theo Khoản 3 Điều 3 Hợp đồng, các khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng, bao gồm cả các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có);

ii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư;

1. [01 năm] Phí Quản Lý.

Bên Mua có thể được giảm hoặc miễn các loại phí này theo chính sách bán hàng của Bên Bán được thông báo bằng văn bản cho Bên Mua tùy từng thời điểm (nếu có), với điều kiện Bên Mua thực hiện đầy đủ, đúng hạn và không vi phạm bất kỳ cam kết, nghĩa vụ nào của Hợp đồng này.

**2.** Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào …….. (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ).

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày ("Ngày Bàn Giao Dự Kiến"), kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là 20 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

**3.** Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.

**4.** Vào ngày bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 20 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

**5.** Kể từ thời điểm hai Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có thực tế sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

**6.** Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư, Phí Quản Lý, thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, thuế tài sản (nếu có), các chi phí hợp lý khác và các khoản đến hạn theo quy định tại Hợp đồng này, và Bản nội quy Nhà chung cư kể từ Ngày bàn giao thực tế Căn hộ. Nếu Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho Bên Bán theo quy định tại Hợp đồng này, và Bản nội quy Nhà chung cư thì Bên Bán có quyền áp dụng Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng, và Bản nội quy Nhà chung cư để xử lý.

**ĐIỀU 9. Bảo hành nhà ở**

**1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

**2.** Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.

**3.** Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng … khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.

Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

**4.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 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 và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

**5.** Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:

* + - * 1. Thời hạn bảo hành nhà ở là 60 tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
        2. Đối với các thiết bị gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

**6.** Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:

**a.** Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

**b.** Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

**c.** Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

**d.** Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại và Khoản 5 Điều này;

**e.** Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

**f.** Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Hợp đồng này, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn hộ, Nhà Chung cư và/hoặc các thiết bị khác theo Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bên Bán ban hành hoặc do Hội nghị nhà chung cư thông qua theo quy định của pháp luật.

**7.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

**8.** Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại, không tuân thủ điều kiện bảo hành và các quy định tại Hợp đồng này thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tùy theo mức độ vi phạm của Bên Mua; và tùy theo mức độ mà Bên Mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh do vi phạm này. Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên Bán, các đại diện của Bên Bán hoặc các công ty chuyên nghiệp được thuê mướn sẽ nỗ lực giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Căn hộ và/hoặc những người cư ngụ và cho tài sản của họ trong Căn hộ trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng thêm sẽ được khắc phục với chi phí của Bên Bán ngoại trừ trường hợp vi phạm gây ra bởi Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ.

**9.** Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản trị, nhân viên của Bên Bán và những công ty chuyên nghiệp do Ban Quản trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.

**10.** Trong thời hạn bảo hành, trường hợp Bên Bán có phát hiện các hư hỏng thuộc diện bảo hành, Bên Bán được quyền chủ động thực hiện việc bảo hành và Bên Mua có trách nhiệm hỗ trợ Bên Bán thực hiện quyền này. Nếu Bên Mua không hỗ trợ hoặc không đồng ý cho Bên Bán thực hiện quyền này trong thời hạn Bên Bán đã thông báo (thời hạn tối thiểu không ít hơn 05 ngày làm việc kể từ ngày thông báo), Bên Bán được miễn trừ hoàn toàn trách nhiệm đối với các hư hỏng này, đồng thời Bên Mua không được quyền khiếu nại, thắc mắc gì với Bên Bán trong trường hợp này.

**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 cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

**2.** Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên Mua.

**3.** Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản sau đây:

* + - * 1. Việc chuyển nhượng được pháp luật cho phép tại thời điểm thực hiện chuyển nhượng;
        2. Căn hộ/Hợp đồng không thuộc diện bị kê biên, không đang trong tình trạng cầm cố, thế chấp tại tổ chức tín dụng, các tổ chức, cá nhân khác để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba); và/hoặc Căn hộ/Hợp đồng không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước; và/hoặc Căn hộ/Hợp đồng không có tranh chấp, khiếu kiện với bên thứ ba; và/hoặc có tranh chấp về Hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
        3. Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ đến hạn, đã hoàn tất thanh toán các khoản tiền phạt do chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
        4. 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;
        5. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;
        6. Bên Bán chưa nộp hồ sơ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
        7. Việc chuyển nhượng Hợp đồng được thực hiện đối với toàn bộ Hợp đồng;
        8. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ và kế thừa các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.

**4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này, và trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

**5.** Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng.

**6.** Bên Mua có toàn quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận.

**7.** Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thanh toán, thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

**8.** Trách nhiệm duy nhất của Bên Bán liên quan đến việc chuyển nhượng là tiến hành xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng sau khi Bên Bán xem xét, xác định rằng Bên Mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam.

**9.** Bất kể bất kỳ quy định nào khác trong Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:

**a.** Bên Mua không đáp ứng điều kiện chuyển nhượng Hợp đồng theo Khoản 3 Điều 10 Hợp đồng này hoặc chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp đồng tính tới thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc thời điểm chuyển nhượng;

**b.** Hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua đã được nộp đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

**c.** Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ một bên có quyền theo luật định yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng;

**d.** Việc chuyển nhượng Hợp đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 11. Phần sở hữu riêng, phần 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 Căn hộ đã mua (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó) theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ theo bảng mô tả vật liệu hoàn thiện Căn hộ quy định tại Phụ lục 03 kèm theo Hợp đồng này;

Bên Mua có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần sở hữu chung của Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

Trường hợp Bên Mua là người nước ngoài thì thời gian sở hữu Căn hộ của Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

**2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) các Căn hộ và trang thiết bị gắn liền với Căn hộ thuộc Nhà chung cư mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh (nếu có) theo thiết kế đã được phê duyệt); và (iii) Hệ thống điện trung thế và trạm biến áp (được đầu tư bởi Chủ đầu tư và do điện lực địa phương quản lý), hệ thống điện cao thế và hạ thế; (iv) phần diện tích khác trong Nhà chung cư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận là sở hữu riêng cho Bên Bán.

Để tránh nhầm lẫn, Phần sở hữu riêng của Bên Bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên Bán.

Bên Mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư được phép sử dụng (có thu phí) một số tiện ích trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên Bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.

**3.** Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm: (i) phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư; (ii) phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong khu Nhà chung cư (khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác hoặc thang chuyển rác, hầm rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, hệ thống phòng cháy, chữa cháy) và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư; (iii) 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; và (iv) 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, công viên, cây xanh, thảm cỏ trong khuôn viên Khu nhà chung cư và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt; (v) phần diện tích làm nơi đỗ xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh được bố trí theo quy hoạch theo thiết kế đã được phê duyệt.

Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được lập thành Phụ lục 01 kèm theo Hợp đồng này.

**4.** Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác ............): không có.

**5.** Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý như sau:

**a.** Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo 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 Nhà chung cư, Phí Quản Lý là**..............đồng/m2/tháng** (bao gồm thuế giá trị gia tăng). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Phí Quản Lý của 12 tháng (1 năm) đầu cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư theo thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán. Kể từ tháng 13 trở đi, Phí Quản Lý được đóng theo từng tháng hoặc nhiều tháng tùy theo thỏa thuận giữa chủ sở hữu hoặc người sử dụng Căn hộ với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được đính kèm tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

**b.** Sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà chung cư quyết định và do Ban Quản trị Nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư.

**c.** Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố Hải Phòng có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thoả thuận khác.

**d.** Phí Quản Lý được xác định bằng tiền Việt Nam và tính trên mỗi mét vuông diện tích sử dụng Căn hộ ghi tại Biên bản bàn giao Căn hộ.

**6.** Quy định về quyền sở hữu:

**a.** Đối với phần sở hữu riêng: Chủ sở hữu có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, vẫn phải đảm bảo các nguyên tắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư và không làm ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và mỹ quan chung của toàn bộ dự án.

**b.** Đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư: Các chủ sở hữu chỉ có thể sử dụng chung mà không ai có thể chiếm hữu hay định đoạt. Phần sở hữu chung của Nhà chung cư không được chia đều hay phân bổ theo số lượng nhân khẩu hay số mét vuông sở hữu của mỗi căn hộ. Việc công nhận quyền sở hữu chung trong dự án không loại trừ trách nhiệm phải thanh toán các khoản chi phí trong việc quản lý, sử dụng và vận hành của toàn dự án (Phí Quản Lý, cùng các khoản phí khác được quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư).

**ĐIỀU 12. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp** đ**ồng**

Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý các hành vi vi phạm Hợp đồng như sau:

**1. Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán**

**a.** Nếu quá 20 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: 0,03%/ngày tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán kể từ ngày thứ 21 đến ngày thanh toán thực tế.

**b.** Bên Mua có trách nhiệm nộp số tiền lãi do chậm thanh toán tại thời điểm Bên Mua thanh toán các khoản tiền đến hạn hoặc trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán.

**c.** Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán quá 60 ngày của 01 đợt thanh toán hoặc trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán theo Điều 3 và Khoản 4 Điều 12 của Hợp đồng này cộng dồn vượt quá 90 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**2. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua**

Kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo Khoản 2 Điều 8 của Hợp đồng này và trong trường hợp Bên Mua đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm (nếu có):

**a.** Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì sẽ bị tính lãi với lãi suất 0,03%/ngày tính trên số tiền Bên Mua đã thanh toán và trên thời gian chậm bàn giao kể từ ngày thứ 91 đến ngày Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo điểm a Khoản 1 Điều 8 của Hợp đồng;

**b.** Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm c Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

Các quy định nêu trên không được áp dụng nếu việc Bên Bán không bàn giao Căn hộ vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến là do xảy ra Sự kiện bất khả kháng, trong trường hợp đó Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được dời lại đến thời điểm mà Sự kiện bất khả kháng đã chấm dứt hoặc thời điểm khác tùy vào thỏa thuận giữa các Bên.

**3. Trường hợp Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ**

Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo lần đầu của Bên Bán mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp từ chối nhận bàn giao Căn hộ như quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng (bao gồm trường hợp: không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ khi Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 8 Hợp đồng này và các quy định pháp luật có liên quan), trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**4. Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận**

Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo cung cấp hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận lần đầu mà Bên Mua vẫn chưa cung cấp đầy đủ hồ sơ đăng ký cấp Giấy chứng nhận theo yêu cầu của Bên Bán và phù hợp với quy định pháp luật, Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc thực hiện thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận và xem như Bên Mua đồng ý tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận.

Trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán số tiền 5% Giá trị Hợp đồng còn lại khi Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ để Bên Mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận trên cơ sở thỏa thuận của các Bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì Khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng sẽ áp dụng.

**5.** Bên Mua đảm bảo trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng này không làm ảnh hưởng cũng như gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của Bên Bán. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ về tất cả các thiệt hại thực tế phát sinh:

**a.** Do bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua theo Hợp đồng này;

**b.** Do bất kỳ hành vi vi phạm trách nhiệm và/hoặc vi phạm pháp luật nào của Bên Mua.

**6.** Bên Bán đảm bảo trong quá trình giao kết và thực hiện Hợp đồng này không làm ảnh hưởng cũng như gây thiệt hại đến quyền và lợi ích của Bên Mua. Bên Bán sẽ chịu trách nhiệm toàn bộ về tất cả các thiệt hại thực tế phát sinh:

**a.** Do bất kỳ vi phạm nào của Bên Bán theo Hợp đồng này;

**b.** Do bất kỳ hành vi vi phạm trách nhiệm và/hoặc vi phạm pháp luật nào của Bên Bán.

**ĐIỀU 13. Cam kết của các Bên**

**1. Bên Bán cam kết:**

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

**b.** Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.

**2. Bên Mua cam kết:**

**a.** Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;

**b.** Có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật;

**c.** Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

**d.** Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên; Bên Mua tự giải quyết với bên thứ ba về các tranh chấp phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc ký kết và thanh toán cho Hợp đồng này;

**e.** Cung cấp đầy đủ và đúng hạn các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**3.** Việc ký kết Hợp đồng này giữa các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

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

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

**ĐIỀU 14. Sự kiện bất khả kháng**

**1.** Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự kiện bất khả kháng:

**a.** Do chiến tranh hoặc thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

**b.** Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

**c.** Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

**d.** Dịch bệnh, bạo loạn, hỏa hoạn và các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

**2.** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.

**3.** Khi xuất hiện một trong các 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 hoặc thông báo trực tiếp) cho Bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, 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 Sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

**4.** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

**5.** Những rủi ro, thiệt hại xảy ra thuộc Sự kiện bất khả kháng thì được thoả thuận như sau:

* Trước Ngày Bàn Giao Thực Tế thì thiệt hại về Căn hộ do Bên Bán gánh chịu;
* Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế thì các thiệt hại về Căn hộ do Bên Mua gánh chịu.

**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;

**b.** Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thoả thuận tại điểm c Khoản 1 Điều 12, Khoản 3 Điều 12 của Hợp đồng này;

**c.** Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 Điều 12 và điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này;

**d.** 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 270 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng ;

**e.** Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng này hoặc quy định pháp luật.

**2.** Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện như sau:

**a.** Chấm dứt Hợp đồng theo điểm a Khoản 1 Điều này: Hai Bên sẽ cùng thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản về các điều kiện, thời hạn và việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.

**b.** Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm b Khoản 1 Điều này: Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày so với ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng và Bên Mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua (hoặc người được Bên Mua ủy quyền), Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền mua Căn hộ mà Bên Bán đã nhận (không tính lãi nếu có) sau khi đã khấu trừ:

(i) khoản tiền lãi chậm thanh toán theo điểm a Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này; và

(ii) tiền bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà Hợp đồng mang lại là 10% (mười phần trăm) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(iii) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(iv) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định của pháp luật (nếu có), bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để phục hồi Căn hộ trở về tình trạng ban đầu tại thời điểm bàn giao Căn hộ (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường nếu có).

**c.** Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm c Khoản 1 Điều này: Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên Bán trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày so với ngày chấm dứt. Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua:

(i) số tiền Bên Bán đã nhận (không tính lãi và không bao gồm khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có); và

(ii) tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Hợp đồng; và

(iii) bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà Hợp đồng mang lại là 10% (mười phần trăm) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(iv) tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì);và

(v) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có).

Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua sẽ được thực hiện trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt và Bên Mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua (hoặc người được Bên Mua ủy quyền), trừ trường hợp Ngân hàng bảo lãnh thay mặt Bên Bán thực hiện (thông tin chi tiết được quy định cụ thể trong chứng thư bảo lãnh của Ngân hàng đối với dự án).

**d.** Chấm dứt Hợp đồng theo điểm d Khoản 1 Điều này: Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày so với ngày chấm dứt. Các Bên sẽ thỏa thuận với nhau về việc xử lý hậu quả khi chấm dứt Hợp đồng.

**e.** Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định của Hợp đồng này hoặc quy định pháp luật thì trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng và Các Bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng và Bên Mua đã cung cấp thông tin tài khoản của Bên Mua (hoặc người được Bên Mua ủy quyền), Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền Bên Bán đã nhận (không tính lãi và không bao gồm khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ:

(i) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(ii) tiền bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà Hợp đồng mang lại là 10% (mười phần trăm) Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(iii) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có), bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để phục hồi Căn hộ trở về tình trạng ban đầu tại thời điểm bàn giao Căn hộ (ngoại trừ các hao mòn, khấu hao thông thường nếu có).

**f.** Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với quy định của Hợp đồng này hoặc quy định pháp luật thì Bên Bán hoàn trả lại cho Bên Mua:

(i) tiền bán Căn hộ mà Bên Bán đã nhận (không tính lãi và không gồm các khoản tiền lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, nếu có); và

(ii) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(iii) tiền bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà Hợp đồng mang lại là 10% (mười phần trăm) Giá bán căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh phí bảo trì); và

(iv) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có).

Việc hoàn trả lại tiền cho Bên Mua sẽ được thực hiện trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt và Các Bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp đồng, trừ trường hợp Ngân hàng bảo lãnh thay mặt Bên Bán thực hiện (thông tin chi tiết được quy định cụ thể trong chứng thư bảo lãnh của Ngân hàng đối với dự án).

**g.** Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua có nghĩa vụ khẩn trương dọn sạch Căn hộ và phục hồi Căn hộ theo đúng tình trạng vào thời điểm bàn giao Căn hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường (nếu có)) không trễ hơn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hợp đồng chấm dứt. Nếu Căn hộ không được phục hồi như vậy trong thời hạn trên, xem như Bên Mua đã từ bỏ quyền sở hữu và Bên Bán có toàn quyền ra vào Căn hộ, quản lý Căn hộ, định đoạt đối với mọi tài sản trong Căn hộ và thụ hưởng toàn bộ số tiền từ việc xử lý tài sản đó. Bên Mua phải có trách nhiệm trả cho Bên Bán tất cả các chi phí phát sinh để phục hồi Căn hộ trở về tình trạng ban đầu theo biên bản bàn giao Căn hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường, nếu có).

**3.** Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia theo quy định tại Khoản 2 Điều 15 Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

**ĐIỀU 16. Thông báo**

**1.** Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

* + - Đối với Bên Bán: ................................................................................................................
    - Đối với Bên Mua (trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên thì những người thuộc Bên Mua đồng ý cử 01 người đại diện theo đây để nhận thông báo, yêu cầu, khiếu nại, thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này): [QDBM] [HoTenBM] - theo địa chỉ liên hệ của Bên Mua đã ghi nhận tại phần đầu của Hợp đồng.

**2.** Hình thức thông báo giữa các Bên thông qua thư, fax, giao trực tiếp, địa chỉ email (‘‘thư điện tử’’).

**3.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:

**a.** Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

**b.** Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

**c.** Vào ngày làm việc thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát).

**4.** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các Bên thỏa thuận, …) mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

**ĐIỀU 17. Các thỏa thuận khác**

**1.** Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản trong Hợp đồng này thì hai Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác và được lập thành văn bản đính kèm Hợp đồng này;

**2.** Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày Thứ bảy, Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật;

**3.** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ;

**4.** Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định;

**5.** Trong Hợp đồng này, những dẫn chiếu đến quy định của pháp luật, nếu các quy định này được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành mới bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì những dẫn chiếu tại Hợp đồng này được xem là dẫn chiếu đến các quy định pháp luật mới. Trường hợp nội dung điều khoản của quy định pháp luật mới được dẫn chiếu làm vô hiệu một phần hoặc toàn bộ Hợp đồng thì Hợp đồng sẽ được xem xét tính hiệu lực tại thời điểm ký kết Hợp đồng, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản;

**6.** Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp đồng này, các Bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

**ĐIỀU 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. 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 giải quyết thành công thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**ĐIỀU 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

**1.** Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**2.** Hợp đồng này có 19 điều, với…….trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**3.** Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ đã được phê duyệt, 01 (một) bản Bản nội quy Nhà chung cư và các giấy tờ quy định Khoản 5 Điều 2 Hợp đồng này,…

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

Trường hợp có sự mâu thuẫn về cùng một nội dung quy định tại Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng được phát hành cùng một thời điểm thì nội dung có lợi hơn cho Bên Mua sẽ được ưu tiên áp dụng. Nếu Phụ lục Hợp đồng được phát hành sau thời điểm phát hành Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng mà có nội dung mâu thuẫn nhau và/hoặc mâu thuẫn với Hợp đồng thì Phụ lục hợp đồng phát hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.

**5.** Trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

|  |  |
| --- | --- |
| **BÊN MUA**  (ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức  mua nhà thì đóng dấu của tổ chức) | **BÊN BÁN** |

Mã căn hộ:…..……………………..

# PHỤ LỤC 01

**PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số ......... ngày.......)*

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định trong Hợp đồng này; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;

Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà chung cư 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 trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;

Phần diện tích làm nơi đỗ xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh được bố trí theo quy hoạch hoặc thiết kế đã được phê duyệt.

Việc xác định quyền sở hữu, quyền sử dụng đối với chỗ để xe ô tô được thực hiện theo Điều 144, Luật Nhà ở năm 2023, Điều 13 Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và quy định quy định pháp luật, tùy từng thời điểm. Việc giải quyết bán/cho thuê/bố trí chỗ để xe thực hiện theo nguyên tắc người nào đăng ký trước và tuân thủ theo quy định do Bên Bán ban hành sẽ có chỗ trước, ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

**BÊN MUA BÊN BÁN**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức

mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

………………………………………

Mã căn hộ:…..……………………..

# PHỤ LỤC 02

**BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ**

**VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số ......... ngày.......)*

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư bao gồm:

Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của tòa nhà chung cư, cụm nhà chung cư để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;

Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;

Các công việc khác thuộc phạm vi dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của pháp luật, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư/Ban quản trị với Đơn vị quản lý vận hành Nhàchung cư tùy từng thời điểm.

**BÊN MUA BÊN BÁN**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức

mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

………………………………………

Mã căn hộ:…..……………………..

# PHỤ LỤC 03

# BẢNG MÔ TẢ VẬT LIỆU HOÀN THIỆN CĂN HỘ

***(Kèm theo Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư số ......... ngày.......)***

| **STT** | **VỊ TRÍ** | **MÔ TẢ** | **NHÀ CUNG CẤP** |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

*Bên Bán có toàn quyền chọn mẫu vật tư, vật liệu hoàn thiện Căn hộ và nhà cung cấp theo danh mục nêu trên.* *Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì sẽ thỏa thuận bằng văn bản giữa Bên Bán và Bên Mua.*

**BÊN MUA BÊN BÁN**

(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức

mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)

………………………………………

Mã căn hộ:…..……………………..