

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

*Hải Phòng, ngày... tháng.. năm ....*



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../HĐMB/.....<sup>1</sup>**

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 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 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 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 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 3757/QĐ-UBND ngày 09/11/2022 của UBND thành phố Hải Phòng;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận nhà đầu tư số 1902/QĐ-UBND ngày 04/7/2023 của UBND thành phố Hải Phòng;
- Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư số 512/QĐ-UBND ngày 21/2/2025 của UBND thành phố Hải Phòng;
- Căn cứ Quyết định giao đất số 4586/QĐ-UBND ngày 26/12/2023 của UBND thành phố Hải Phòng;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất mã DO 820984 được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 09/04/2024
- Căn cứ Căn cứ Giấy phép xây dựng số 16/GPXD ngày 20/02/2025 của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng;
- Biên bản nghiệm thu phần móng số ... ngày ... giữa .. và ... (Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà).
- Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của các bên;

*Các bên dưới đây gồm:*

<sup>1</sup> Điền Số Căn hộ/ HĐMB/Tên Dự án.

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

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THƯƠNG MẠI BẤT ĐỘNG SẢN HP**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0202258040 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 02/10/2024 và các lần thay đổi.

Người đại diện theo pháp luật: ...

Chức vụ: ...

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

Địa chỉ trụ sở: ...

Điện thoại: ...

Email: ...

Số tài khoản: ... Tại Ngân hàng: ...

Mã số thuế: 0202258040

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

**[Nếu Bên Mua là cá nhân]**

- Ông (Bà): .....

- CMND/CCCD/hộ chiếu số: ..... do ..... cấp ngày: .....

- Hộ khẩu thường trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....

- Đăng ký số zalo: ....

- Đăng ký địa chỉ email: ....

- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....

- Mã số thuế: .....<sup>2</sup>

**[Nếu Bên Mua là tổ chức]**

- [TÊN TỔ CHỨC] .....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số: ..... cấp lần đầu ngày ..... bởi ....., được thay đổi qua từng thời điểm.

- Địa chỉ trụ sở: .....

- Số tài khoản: ..... tại Ngân hàng .....

<sup>2</sup> Trường hợp Bên Mua gồm từ hai người trở lên, thì mọi dẫn chiếu đến “Bên Mua” trong Hợp đồng này được hiểu là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ, trừ khi có thỏa thuận khác bằng văn bản giữa các bên và được Bên Bán chấp thuận.

Các Bên Mua thống nhất ủy quyền cho Ông/Bà [Họ và tên, CCCD số ...] là đại diện để thực hiện giao dịch, nhận thông tin, ký nhận tài liệu từ Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này. Việc ủy quyền này không làm hạn chế nghĩa vụ và trách nhiệm của từng người thuộc Bên Mua.

Trong trường hợp pháp luật yêu cầu sự đồng thuận của cả vợ và chồng (nếu có), thì tất cả các thành viên thuộc Bên Mua phải ký kết các văn bản cần thiết, kể cả vợ/chồng (nếu thuộc diện tài sản chung).



- Mã số thuế:.....

- Đại diện bởi: ..... CCCD: ..... cấp ngày: ....., tại .....

Theo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ..... ngày ..... của ..... (nếu có)

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại: .....

- Email: .....

**Hai bên đã đọc kỹ, thống nhất và đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:**

### **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. **“Căn hộ”** là căn hộ có công năng sử dụng để ở, được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán 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 các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng gắn liền với căn hộ theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, v.v và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Lô HH, công trình Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở thuộc dự án Khu đô thị mới và chỉnh trang đô thị tại phường Đồng Hoà, quận Kiến An nay là phường Kiến An, 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 căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
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, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong



bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tương đương căn hộ. Trường hợp trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho 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 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 để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà ở 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% giá trị căn hộ bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.
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 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.



16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

## **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 (tầng có căn hộ): ....., thuộc nhà chung cư Hỗn hợp thương mại dịch vụ và nhà ở (Tên thương mại: The Zenith Hải Phòng), thuộc phường Kiến An, thành phố Hải Phòng.
- b) Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích sử dụng căn hộ 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 này;

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

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

- c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;

- d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.

(Trường hợp trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đồng thời có thỏa thuận mua bán thêm phần diện tích khác trong nhà chung cư theo thiết kế được duyệt để kinh doanh thì các bên lập phụ lục hợp đồng để thỏa thuận mô tả rõ các thông tin về diện tích, vị trí, công năng sử dụng, ..... và các nội dung liên quan đến mua bán phần diện tích này)

- e) Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư): 2026.

- f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .....): Không có.
2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: ..... hoặc ô số: ..... hoặc lô số: .....
- b) Tờ bản đồ số: ..... do cơ quan ...../..... lập;

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DO 820984 ngày 09/04/2024 của Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hải Phòng cấp, nội dung thay đổi ngày 21/03/2025: Chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại bất động sản HP.

- c) Diện tích đất sử dụng chung: 6.117,4 m<sup>2</sup>.
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: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản.
  - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng.
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, chấp thuận điều chỉnh nhà đầu tư.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ: Thi công và đưa vào sử dụng theo tiến độ được phê duyệt của Dự án.
5. Hồ sơ, giấy tờ đối với Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai:
- Văn bản số ... ngày .../.../... của Sở Xây dựng thành phố Hải Phòng về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
  - Hợp đồng bảo lãnh/Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số:.....ngày.../.../... trừ trường hợp bên mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình và Văn bản cam kết của ngân hàng bảo lãnh gửi Bên Bán số:.....ngày.../.../...
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà: Không áp dụng.

### **Điều 3. Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

#### **1. Giá bán:**

- a) Giá bán/giá Bên mua căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ: .....)

Giá bán/giá Bên mua 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/giá Bên mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là:



..... đồng (Bằng chữ .....)

- Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ .....)
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán/giá Bên mua căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng (Bằng chữ .....).

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ 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;
- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- Chi phí cho việc mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô (nếu còn chỗ và Bên Mua đã đăng ký tại thời điểm nhận bàn giao căn hộ) thông qua việc bán hoặc cho thuê theo các hình thức do Bên Bán quyết định, phù hợp với các quy định của pháp luật theo Hợp đồng riêng.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

d) Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí phát sinh khác phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán tiền mua căn hộ nói trên do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nộp của Bên Mua hoặc thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

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

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 02%): theo Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (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) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ (theo thông báo bàn giao).

Bên bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này.

Thông tin tài khoản ngân hàng cụ thể như sau:

Tài khoản số: .....

Ngân hàng: .....

Nội dung: Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, Căn hộ số ....., Dự án ...

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

- c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

- Trong trường hợp tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 02\%$  (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì giá bán/giá Bên mua Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 1m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn hộ như quy định tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng này (x) với phần Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ:

+ Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn vượt quá 2% so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, Bên mua sẽ phải thanh toán cho Bên bán giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh diện tích và Giá bán/giá Bên mua 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 2% 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 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán/giá Bên mua Căn hộ.

#### **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 trong 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 kết cấu phần ngầm: Đã hoàn thành.
  - b) Giai đoạn 2: Thi công kết cấu phần thân (thô): Dự kiến đến .../.../....
  - c) Giai đoạn 3: Thi công hoàn thiện xây dựng và hệ thống M&E: Dự kiến đến .../.../....
  - d) Giai đoạn 4: Nghiệm thu và Bàn giao cho Bên Mua: Dự kiến đến .../.../....
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng nhà ở và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội 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; trường hợp dự án có phân kỳ đầu tư thì phải thực hiện xây dựng theo đúng phân kỳ đầu tư đã được chấp thuận.
4. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thuộc trường hợp phải bàn giao cho chính quyền hoặc cơ quan chức năng của địa phương quản lý theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, nội dung dự án đã được phê duyệt thì phải thực hiện bàn giao sau khi hoàn thành việc đầu tư xây dựng; cơ quan, tổ chức nhận bàn giao có trách nhiệm tiếp nhận để quản lý, bảo trì, vận hành, khai thác, sử dụng theo đúng mục đích và công năng đã được phê duyệt. Đối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội do Nhà nước đầu tư xây dựng thì tổ chức được giao đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phải thực hiện theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt.
5. Việc bàn giao nhà ở cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. 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 nhà ở. Trường hợp bàn giao nhà ở xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà ở đó.

Khi bàn giao nhà chung cư, Bên Bán phải có đủ hồ sơ bàn giao nhà ở theo quy định của Chính phủ.
6. Tiến độ xây dựng có thể nhanh hoặc chậm hơn dự kiến 120 ngày (một trăm hai mươi ngày). Do đó, tiến độ thanh toán có thể được sửa đổi theo tiến độ xây dựng và được điều chỉnh bởi Bên bán.

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

1. Quyền của Bên Bán:
  - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng; và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;



- c) 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 thành các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo Hợp đồng này.

## 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện



nước, viễn thông, truyền hình cáp, v.v;

- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở 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. 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;
- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 02% 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;
- m) Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên bán và Bên mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; bên bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- n) Tuân thủ các quy định tại khoản 3,4 Điều 23 và Điều 26 của Luật Kinh doanh Bất động sản 2023.
- o) Bên Bán có trách nhiệm bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan.
- p) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng này.



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

### **1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- b) Được thỏa thuận sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư theo quy định của Chủ đầu tư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của nhà chung cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Đơn giá trông giữ xe theo mức giá do doanh nghiệp quản lý vận hành thông báo phù hợp với quy định của chính quyền địa phương, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng nhà chung cư. Để làm rõ, hai Bên thống nhất rằng quyền mà Bên Mua được mua hoặc thuê chỗ đỗ ô tô chỉ là quyền được ưu tiên (trước). Trong trường hợp nếu Bên Mua không sử dụng quyền này dưới hình thức đăng ký thì Bên Bán không có trách nhiệm phải bố trí cho Bên Mua sau khi đã hết chỗ đỗ ô tô hoặc các chủ sở hữu khác đã đăng ký hết theo thông báo công khai;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn 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;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b



khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

- k) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này, các phụ lục kèm theo Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 02% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, v.v và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này, bao gồm cả các văn bản thay thế, sửa đổi, bổ sung;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này, các

phụ lục kèm theo Hợp đồng này.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

- a) Việc bàn giao nhà ở thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  - Việc bàn giao các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và bàn giao nhà ở trong dự án đầu tư xây dựng nhà ở được thực hiện theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị.
  - Việc bàn giao căn hộ chung cư cho Bên Mua thì chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc 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 của pháp luật về xây dựng. Trường hợp chủ đầu tư dự án phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình theo nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ chung cư.
  - Trước khi bàn giao căn hộ chung cư cho Bên Mua, Bên Bán phải chuẩn bị 01 bộ hồ sơ theo quy định sau đây:
    - 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;
    - 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;
    - 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;
    - Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe do chủ đầu tư 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) Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này;



- c) Bên Mua đã thanh toán đủ tiền mua căn hộ đến hạn bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng (Khoản phát sinh do chênh lệch diện tích nếu có sẽ được hai bên thống nhất thực hiện theo quy định tại điểm c, khoản 3, Điều 3 Hợp đồng này), giá trị bồi thường thiệt hại, phạt vi phạm theo điểm a khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này (nếu có) và đã nộp khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung.
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày .../.../2026.
- 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 120 ngày (một trăm hai mươi ngày), kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán không phải chịu bất kỳ khoản phạt nào nếu ngày bàn giao thực tế nằm trong thời hạn 120 ngày (một trăm hai mươi ngày) trước hoặc sau ngày bàn giao dự kiến; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ (Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).
- Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
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 quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.
- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 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 sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

#### **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 các loại cửa, 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 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
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. Thời gian cụ thể: 60 (sáu mươi) tháng kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa căn hộ chung cư vào sử dụng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
  - e) Các trường hợp 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;
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. Để làm rõ, các bên thống nhất: 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 vòng 07 ngày làm việc kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và Bên Mua phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa.



Trường hợp Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ thông báo theo quy định tại Điều này dẫn đến gây thiệt hại, phát sinh chi phí khác thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi thiệt hại, chi phí thực tế phát sinh.

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản 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 chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán hoặc nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:
  - a) Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền 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;
  - b) Hợp đồng này không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật 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;
  - c) Nhà ở, công trình xây dựng thuộc Hợp Đồng này không thuộc diện bị kê biên, thế chấp 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;
  - d) Hợp đồng này được xác lập theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản.
  - e) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  - f) 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;
  - g) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng này.
  - h) Đáp ứng các điều kiện khác theo quy định pháp luật hiện hành.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.



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

1. 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 này được liệt kê tại Danh mục vật liệu xây dựng căn hộ đính kèm Phụ lục 01 Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán: được xác định phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở và được quy định chi tiết tại Phần B Phụ lục 03 Hợp đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được xác định phù hợp với quy định pháp luật về nhà ở và được quy định chi tiết tại Phần A Phụ lục 03 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 các dịch vụ khác, v.v.): diện tích thuộc khu thương mại dịch vụ theo thiết kế được phê duyệt mà Bên Bán bán cho các chủ sở hữu khác.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì đơn giá phí quản lý vận hành dự kiến là: ... đồng/m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ/tháng (bao gồm thuế GTGT). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm.

Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày đầu tiên của mỗi tháng.

*(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 quy định tại Phụ đính E của Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này).*

- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:
  - a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 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 0,02%/ ngày (không phải không năm phần trăm trên một ngày) của tổng số tiền chậm thanh toán tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả.

- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ khi Bên bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với người mua mới và nhận được khoản thanh toán đầu tiên của người mua mới theo Hợp đồng mua bán Căn hộ đã ký thì Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán (không tính lãi suất) theo Hợp đồng này sau khi khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng do Bên mua vi phạm, tương ứng với 5% (năm phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này, nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,02%/ ngày (không phải không hai phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua.
- b) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này, nếu Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 5% (năm phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính thuế và kinh phí bảo trì).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì hai bên thống nhất giải quyết như sau:

- a) Nếu Bên mua đã thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp đồng này thì xem như Bên mua đã nhận bàn giao và Bên bán đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ; mọi trách nhiệm sẽ thực hiện theo Hợp đồng này;
- b) Khi Bên mua chưa thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 02 Hợp đồng này thì được xem như Bên mua đã vi phạm Hợp đồng. Để làm rõ, trường



hợp Bên mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ dẫn đến không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng thì sau 30 (ba mươi) ngày Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng như trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.

4. Nếu một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái quy định pháp luật và trái với thỏa thuận trong Hợp đồng thì trong trường hợp này, chế tài quy định tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp đồng là Bên mua và chế tài quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng sẽ áp dụng cho trường hợp bên chấm dứt Hợp đồng là 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 không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c) Số tiền mua căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
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 tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
6. Để làm rõ, các bên thống nhất:
  - a) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu



đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia đồng ý với các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

- b) Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của căn hộ này thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.

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

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Các trường hợp khác phù hợp quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 (mười) 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 trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
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.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
  - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày

xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

- e) Bên mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp đồng khi Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn vượt quá 05% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thống nhất như sau:
- a) Trường hợp Hợp đồng này bị chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.
  - b) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này.
  - c) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.
  - d) Trường hợp chấm dứt theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do sự kiện bất khả kháng thực hiện theo quy định của pháp luật.
  - e) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo điểm e khoản 1 Điều này: việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương tự tại điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

#### **Điều 16. Thông báo**

- 1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: theo thông tin của các bên ghi tại phần đầu của Hợp đồng này.
- 2. Hình thức thông báo giữa các bên: thông qua thư chuyển phát nhanh, hoặc thư điện tử (email) hoặc giao trực tiếp.
- 3. Bên nhận thông báo (trong trường hợp Bên Mua có nhiều người): Bên Mua thống nhất người đầu tiên trong danh sách Bên Mua tại Hợp đồng này là đại diện nhận thông báo của Bên Bán. Mọi thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v. do Bên Bán gửi sẽ được xem như là được Bên Bán gửi đến Bên Mua hoặc từng người trong Bên Mua nếu đã gửi đến đúng địa chỉ liên hệ của đại diện Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này.
- 4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại v.v phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các văn bản này được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận;
  - b) Vào ngày làm việc thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyển phát nhanh;



- c) Vào ngày bên gửi đã gửi vào đúng địa chỉ thư điện tử bên nhận đã đăng ký tại phần thông tin của các bên tại phần đầu của Hợp đồng này.

Để làm rõ, các bên thống nhất: Nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam, các văn bản nói trên sẽ được xem là được bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ hình thức, tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17. Giải quyết tranh chấp**

1. Các bên cam kết thiện chí, trung thực trong quá trình thực hiện các cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này, hai bên nhất trí cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết, một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án cấp có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 18. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 18 điều, với ... trang được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này gồm có: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (đối với nhà ở hình thành trong tương lai) và các giấy tờ, tài liệu quy định tại khoản 5 Điều 2 Hợp đồng này.

Các phụ lục, văn bản, thỏa thuận khác (nếu có) và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

#### **BÊN MUA**

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

#### **BÊN BÁN**

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

