

**ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**  
**TẬP ĐOÀN BẮC HÀ**

\*\*\*\*\*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**SỐ: .....HĐBH/THT/.....**

**CĂN HỘ SỐ:**

**TẦNG:**

***CÔNG TRÌNH*.....**

***ĐỊA ĐIỂM*: .....**

**HÀ NỘI, NĂM 2017**

## MỤC LỤC

<b>NỘI DUNG</b>	<b>TRANG</b>
<b>ĐIỀU 1: GIẢI THÍCH TỪ NGỮ</b>	<b>4</b>
<b>ĐIỀU 2: ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN</b>	<b>6</b>
<b>ĐIỀU 3: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN</b>	<b>6</b>
<b>ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở</b>	<b>9</b>
<b>ĐIỀU 5: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN</b>	<b>10</b>
<b>ĐIỀU 6: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA</b>	<b>13</b>
<b>ĐIỀU 7: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN</b>	<b>16</b>
<b>ĐIỀU 8: GIAO NHẬN CĂN HỘ</b>	<b>17</b>
<b>ĐIỀU 9: BẢO HÀNH NHÀ Ở</b>	<b>18</b>
<b>ĐIỀU 10: CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ</b>	<b>20</b>
<b>ĐIỀU 11: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ</b>	<b>21</b>
<b>ĐIỀU 12: TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG</b>	<b>23</b>
<b>ĐIỀU 13: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN</b>	<b>26</b>
<b>ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG</b>	<b>27</b>
<b>ĐIỀU 15: CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG</b>	<b>27</b>
<b>ĐIỀU 16: THÔNG BÁO</b>	<b>28</b>
<b>ĐIỀU 17: GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP</b>	<b>29</b>
<b>ĐIỀU 18: HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG</b>	<b>29</b>



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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----

Hà Nội, ngày ..... tháng.....năm 2017

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

**Số: .....HĐBH/THT/.....**

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17/11/2010;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/9/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ thông tư số 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/12/2016 về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư 10/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30/12/2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản; điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi

---

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán chỉ được kí khi đã có văn bản của sở xây dựng về vấn đề nhà ở hình thành trong tương lai được phép đưa vào kinh doanh

tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

- Quyết định số 01/2013/QĐ-UBND ngày 04 tháng 01 năm 2013 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 19/2013/QĐ-UBND ngày 24/6/2013 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành quy chế quản lý và sử dụng nguồn kinh phí bảo trì nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 3206/QĐ-UBND ngày 09/7/2015 của UBND thành phố Hà Nội công bố khung giá dịch vụ nhà chung cư trên địa bàn thành phố Hà Nội;

- Quyết định số 2378/STNMT\_KHTH ngày 27 tháng 6 năm 2012 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận đầu tư dự án xây dựng tại ô đất có kí hiệu 017-HH1 thuộc Khu đô thị mới Tây Hồ Tây, quận Tây Hồ, Hà Nội;

- Quyết định số 7319/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội về việc giao diện tích 24,088m<sup>2</sup> đất tại ô đất kí hiệu 017-HH1 thuộc Khu đô thị mới Tây Hồ Tây, phường Xuân La, quận Tây Hồ cho công ty Cổ phần Tập đoàn Bắc Hà thực hiện dự án "Công trình hỗn hợp nhà ở (dành một phần để bán cho cán bộ, chiến sĩ Cục ngoại tuyến và kỹ thuật C51 và văn phòng cảnh sát điều tra C44 - Bộ công an) và xây dựng nhà trẻ";

- Giấy phép xây dựng số 107/GPXD ngày 02 tháng 12 năm 2016 của Sở Xây Dựng – UBND thành phố Hà Nội.

- Căn cứ Công văn bảo lãnh số 253/2017/KH-LienVietpostBankHN ngày 30 tháng 5 năm 2017 giữa Công ty Cổ phần tập đoàn Bắc Hà và ngân hàng Thương mại Cổ phần Bru điện Liên Việt chi nhánh Hà Nội.

Các Bên dưới đây gồm:

**BÊN A:** Bên bán nhà ở (Sau đây gọi tắt là Bên Bán)

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẮC HÀ (Sau đây gọi tắt là "Tập đoàn Bắc Hà")

- Giấy CNĐKKD số: 0101742382 Do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2005, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 16/9/2016

- Địa chỉ trụ sở: Số 29, ngõ 106, Hoàng Quốc Việt, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại: 024.3.7555.384

- Fax: 024.3.7558.056

- Số tài khoản: 999999406868 tại Lienviet postbank chi nhánh Hà Nội

- Đại diện: Ông Nguyễn Thanh Hiếu

- Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

- Giấy ủy quyền số: 002/2017/UQ-CTHĐQT ngày 05/01/2017
- Mã số thuế: 0101742382

**BÊN B:** Bên mua nhà ở (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):

*[Đối với khách hàng là doanh nghiệp]*

- Tên công ty:
- Địa chỉ:
- Đăng kí doanh nghiệp:
- Điện thoại:
- Fax:
- Đại diện:
- Chức vụ:
- Giấy ủy quyền số:
- CMND:
- Số tài khoản:

*[Đối với khách hàng là cá nhân]*

- Họ và tên :
- Hộ chiếu/số CMND: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Hộ khẩu thường trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại nhà riêng: Di động:

*Và [ ghi rõ mối quan hệ vợ/chồng/...; hoặc xóa nếu Bên Mua chỉ có một người]*

- Họ và tên:
- Hộ chiếu/số CMND: Ngày cấp: Nơi cấp:
- Hộ khẩu thường trú:
- Số điện thoại:

Bên Mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai cá nhân trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên Mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên Bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua, nhưng Bên Bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng. *[Áp dụng nội dung này với Bên Mua có từ hai cá nhân trở lên, xóa nếu Bên Mua chỉ có một người]*

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này với các điều, khoản sau đây:

## **Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

1.1. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Tập đoàn Bắc Hà đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;

1.2. **“Nhà chung cư”, “Tòa nhà”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Tập đoàn Bắc Hà 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) thuộc dự án xây dựng “Công trình hỗn hợp nhà ở (dành một phần để bán cho cán bộ, chiến sĩ Cục ngoại tuyến và kỹ thuật C51 và văn phòng cảnh sát điều tra C44 - Bộ công an) và xây dựng nhà trẻ” (Sau đây được gọi là dự án 6<sup>th</sup> Element) xây dựng tại lô đất ký hiệu O17-HH1, khu đô thị mới Tây Hồ Tây, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;

1.3. **“Hợp Đồng”, “Hợp Đồng Mua Bán”** là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

1.4. **“Giá bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

1.5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc 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 theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

1.6. **“Diện tích sử dụng Căn Hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ 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 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;

1.7. **“Diện tích sàn xây dựng Căn Hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;

1.8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 1.6 điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này;

1.9. “**Phần sở hữu riêng của Bên Bán**” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn Hộ;

1.10. “**Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.

1.11. “**Bản nội quy nhà chung cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Chủ đầu tư ban hành và có xác nhận của bên Mua (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

1.12. “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**” là khoản tiền 2% Giá bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và các khoản thu khác (nếu có) mà các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;

1.13. “**Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

1.14. “**Bảo trì nhà chung cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

1.15. “**Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

1.16. “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp Đồng này 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;

1.17. “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

1.18. “**Các Bên**” là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này, “**Bên**” có nghĩa là riêng Bên Bán hoặc Bên Mua, tùy từng trường hợp;

1.19 “**Chủ đầu tư**” là Công ty Cổ phần Tập đoàn Bắc Hà, một doanh nghiệp thành lập hợp pháp theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101742382 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 19/7/2005, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 16/9/2016.



## **Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán**

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

### 2.1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a/ Căn Hộ số: .....tại tầng (tầng có Căn Hộ): .....thuộc tòa ..... dự án 6<sup>th</sup> Element, ô đất O17-HH1 khu đô thị mới Tây Hồ Tây, quận Tây Hồ, Hà Nội.

b/ Diện tích sàn xây dựng căn hộ là: ..... m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp Đồng này;

c/ Diện tích sử dụng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

d/ Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế tăng hoặc giảm ít hơn hoặc bằng <sup>2</sup>...% (...phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn Hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá <sup>3</sup>...% (...phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích thông thủy 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.

e/ Mục đích sử dụng Căn Hộ: Dùng để ở.

đ/ Năm hoàn thành việc xây dựng: 30/9/2019.

### 2.2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

a/ Lô đất số: O17- HH1, khu đô thị mới Tây Hồ Tây, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội;

b/ Tờ bản đồ số..... do ..... lập;

c/ Diện tích đất sử dụng chung: .....

2.3 Thông báo của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội số: 4775/SXD-QLN ngày 06 tháng 6 năm 2017 về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

### 3.1. Giá bán Căn Hộ:

---

<sup>2</sup> Tối đa là 2%

a/ Giá bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup>sử dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn Hộ mua bán, cụ thể là:.....m<sup>2</sup>sử dụng (x).....đồng/1m<sup>2</sup>sử dụng =.....đồng.

(Bằng chữ:.....).

Giá bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... VNĐ.

(Bằng chữ: .....).

- Thuế giá trị gia tăng: ..... VNĐ.

(Bằng chữ: .....).

...../.); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

b/ Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư là: ..... VNĐ.

(Bằng chữ: .....);

c/ 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 xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ 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 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 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 phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp Đồng này;

- Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá bán Căn Hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí bảo hiểm theo quy định của Nội Quy và quy định pháp luật;

d/ 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

---

<sup>3</sup> Tối đa là 2 %

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: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

### 3.2. Phương thức thanh toán:

Thanh toán bằng tiền Việt Nam tại phòng Kế toán tại trụ sở Công ty của Bên Bán hoặc thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng, cụ thể như sau:

Tên công ty :	Công ty cổ phần Tập đoàn Bắc Hà
Địa chỉ:	Số 29 ngõ 106, Hoàng Quốc Việt, Nghĩa Tân, Cầu Giấy, Hà Nội
Số tài khoản:	999999406868
Ngân hàng giao dịch:	tại Lienviet postbank chi nhánh Hà Nội

Việc giao, nhận tiền thanh toán được thể hiện trên chứng từ hợp lệ của Bên Bán hoặc xác nhận của ngân hàng.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### 3.3/ Thời hạn thanh toán:

a/ Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ: Được thể hiện chi tiết trong *Phụ Lục 2: Lịch Biểu thanh toán* đính kèm Hợp Đồng này;

b/ Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phân sở hữu chung nhà chung cư:

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật này và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp chủ đầu tư không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc chủ đầu tư phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

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 của Căn Hộ chênh lệch vượt quá <sup>4</sup>..% (.. phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện tích sử dụng căn hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m<sup>2</sup> (một mét vuông) Diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại điểm a) khoản 3.1 Điều 3 của Hợp Đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “Giá trị của phần diện tích chênh lệch”).

- Trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh diện tích và Giá bán Căn Hộ.
- Trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn Diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh diện tích và Giá bán Căn Hộ.

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

4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai Bên đã cam kết trong *Phụ lục 1* của Hợp Đồng này.

4.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà chung cư theo tiến độ dưới đây:

- a) Giai đoạn 1 : Đổ bê tông sàn hầm B1 dự kiến ngày...
- b) Giai đoạn 2 : Đổ bê tông sàn ... dự kiến ngày...
- c) Giai đoạn ... : Hoàn thành tòa nhà dự kiến...

Năm dự kiến hoàn thành Tòa nhà: 30/9/2019.

4.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến

---

<sup>4</sup> Tối đa là 2 %

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

4.4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng nhà, công trình xây dựng và 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 Bên Bán 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 thoát nước thải, ; hệ thống thông tin liên lạc [*nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng*]...; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:..*[tùy theo thỏa thuận của các Bên]*, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp Bên Bán bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì Bên Bán hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ.

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

### 5.1. Quyền của Bên Bán:

a/ Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong *Phụ Lục 2: Lịch Biểu thanh toán* đính kèm Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

b/ Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c/ Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d/ Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

e/ Ban hành Nội quy quản lý nhà chung cư trong Tòa nhà, được quy định chi tiết tại *Bản nội quy nhà chung cư* đính kèm Hợp Đồng này. 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; 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 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/ Bên bán cung cấp (nếu Bên Bán đủ điều kiện cung cấp dịch vụ quản lý theo quy định của Pháp luật) hoặc chỉ định đơn vị (đủ điều kiện theo các quy định của Pháp luật) cung cấp các dịch vụ quản lý theo Nội quy quản lý nhà chung cư trong Tòa nhà kể từ ngày bàn giao Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

k/ Bên Bán được nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này

l/ Bên Bán được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác trong các khu vực, các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và theo đúng quy định của pháp luật và thiết kế đã được phê duyệt;

m/ Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;

n/ Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;

o/ Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

## 5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a/Bên bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo tiến độ xây dựng dự kiến đã quy định tại điều 4.2 của Hợp Đồng này và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.

b/ 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 mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;

c/ Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ thiết kế thi công đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

d/ Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

đ/ 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;

e/ 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;

g/ Bàn giao Căn Hộ mua bán và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này và bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho Bên thứ ba khác khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;

h/ 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...

i/ Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác (nếu có) liên quan đến việc bán Căn Hộ mà các khoản phải nộp đó được quy định thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo quy định của pháp luật hiện hành;

k/ Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Thời hạn cấp Giấy chứng nhận thực tế cho Bên Mua theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Văn bản thông báo của Bên Bán sẽ ghi rõ thời gian (*trong mọi trường hợp không ít hơn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo*), địa điểm Bên Mua phải nộp các giấy tờ và nghĩa vụ tài chính liên quan cho Bên Bán;

Trường hợp nếu quá thời gian nộp các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính liên quan theo quy định tại điểm (i) khoản này mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ và các nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán 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 mua bán cho Bên Mua;

l/ Bên Bán chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị điều hành hoạt động vận hành và quản lý nhà chung cư. Đại diện của Chủ đầu tư là thành viên đương nhiên và giữ chức Phó ban trong Ban Quản Trị.

m/ Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp Đồng này khi có yêu cầu của Bên Mua;

n/ 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 trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

o/ Nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán, chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quản lý kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật hiện hành.

p/ Ký thỏa thuận cấp bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao *Cam kết bảo lãnh* cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng Mua Bán;

q/ Có trách nhiệm cung cấp hệ thống điện, nước sinh hoạt cho các Căn Hộ và đấu nối vào hệ thống hạ tầng của thành phố;

f/ Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**

a/Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo tiến độ xây dựng dự kiến đã quy định tại Điều 4.2 của Hợp Đồng này và kiểm tra thực tế tại công trình.

b/ Nhận bàn giao Căn Hộ theo 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 với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này;

c/ Được thuê, mua chỗ để xe ô tô (nếu Bên Mua có nhu cầu sử dụng) và được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư tại vị trí cụ thể do Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư bố trí phù hợp theo công năng và công suất đáp ứng của Tòa nhà, và thông báo cho Bên Mua phù hợp quy định pháp luật (người sử dụng có trách nhiệm trả các loại phí khi sử dụng các chỗ để xe này);

Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư tại từng thời điểm căn cứ theo nhu cầu của các chủ sở hữu nhà chung cư và số vị trí đỗ xe còn lại của tòa nhà chung cư nhưng phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành cho chỗ để xe công cộng.

d/ Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này);



đ/ 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% Giá bán Căn Hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và Giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật);

g/ Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

h/ Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

i/ Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư nơi có Căn Hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

k/ 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 để thực hiện Hợp Đồng này tại tổ chức tín dụng;

l/ Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này;

m/ Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

n/ Các quyền khác được ghi trong Hợp Đồng, Nội Quy và quy định của pháp luật.

## 6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a/ Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và *Phụ lục 2: Lịch Biểu thanh toán* đính kèm Hợp Đồng này.

b/ Thực hiện các thủ tục cần thiết theo thỏa thuận của các Bên và nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c/ Kể từ ngày bàn giao thực tế Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết

đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d/ Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản nội quy nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy nhà chung cư;

đ/ Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;

e/ Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g/ Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

i/ Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k/ Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

l/ Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m/ Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

n/ Đảm bảo có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán phù hợp quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

o/ Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ, trừ các trường hợp được bảo hành theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này, tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng Bản nội quy nhà chung cư trong Tòa nhà;

p/ Chịu trách nhiệm bảo trì Căn Hộ và giữ gìn bảo vệ các công trình tiện ích chung của Tòa nhà theo quy định tại Bản nội quy nhà chung cư trong Tòa nhà;

q/ Bên Mua không được phép thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong các khu vực, các diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

r/ Tôn trọng và không thực hiện bất cứ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh, vận hành, khai thác những lợi ích hợp pháp của Bên Bán trong khu vực quản lý của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

s/ Có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung;

t/ Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;

u/ Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung như mô tả tại khoản 11.3 Điều 11 của Hợp Đồng;

u/ Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng;

v/ Thanh toán các khoản lãi phạt và các khoản tiền khác cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua thanh toán không đúng hạn hoặc vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;

x/ Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

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

7.1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ. Bên mua sẽ thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền hoặc hoàn trả lại cho Bên bán các khoản mà Bên bán đã thay mặt Bên mua để thanh toán với cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Bán về nghĩa vụ của Bên Mua phải hoàn trả lại cho Bên Bán các chi phí theo khoản 7.1 điều này.

7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

7.3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

7.4 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật.

## **Điều 8. Giao nhận Căn Hộ**

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

Với các điều kiện: (i) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định chi tiết tại khoản 8.3 Điều 8 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định chi tiết tại Điều 4 của Hợp Đồng; trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó; Diện tích sử dụng căn hộ thực tế không nhỏ hơn/lớn hơn quá [5%] so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp Đồng này; và (ii) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của các Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, các Bên thống nhất rằng:

a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn Hộ (theo mẫu đính kèm tại Phụ lục 4) hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các Bên thống nhất tại Biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên Mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại khoản 8.4 Điều 8 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục nhưng phải nêu rõ lý do.

8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày 30/9/2019 (sau đây gọi là “Ngày bàn giao dự kiến”. Việc bàn giao Căn Hộ thực tế có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến được quy định tại khoản 8.2 Điều này, nhưng sẽ không sớm hoặc chậm quá 90

ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến; Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước Ngày bàn giao thực tế Căn Hộ là 10 ngày, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

8.3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu theo *Phụ lục 1: Các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm Căn Hộ* đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này.

8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được Bên Mua 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. Bên Mua có quyền yêu cầu Bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi văn bản thông báo cho Bên Mua, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán 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 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc 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.

8.5. Kể từ thời điểm hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà Ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

9.2. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn Hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

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

9.3. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, trừ trường hợp tại khoản 9.6 Điều 9 của Hợp Đồng, Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú có nghĩa vụ phải:

a) Thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng; và

b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua và/hoặc bất kỳ người cư trú phải gánh chịu toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ vi phạm, chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và các thiệt hại phát sinh.

9.4 Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các hư hỏng, khiếm khuyết theo đúng quy định về bảo hành, thời gian bắt đầu kiểm tra các hư hỏng khiếm khuyết không quá 7 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua như quy định tại khoản 9.3 Điều 9 của Hợp Đồng. Thời gian bắt đầu thực hiện khắc phục các hư hỏng khiếm khuyết không quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kiểm tra. Nếu Bên Bán chậm bảo hành so với thời hạn quy định này mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường.

9.5. 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:

a/ Đối với các hạng mục kết cấu chính của Căn Hộ 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 là 60 (sáu mươi) tháng;

b/ Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở, không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản (a) thời hạn tương ứng do nhà sản xuất hoặc nhà cung cấp cam kết.

9.6. 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 9.5 Điều này;

đ/ Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.2 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa hoặc tự thay thế mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

e/ Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại điểm a khoản 9.3 Điều 9 Hợp Đồng này;

9.7 Bên Mua và bất kỳ người cư trú phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay người của bên thứ ba do Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay người của bên thứ ba do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc cho các tài sản của Bên Mua trong hoặc liên quan đến Căn Hộ. Trường hợp gây thiệt hại, Bên Bán hay bên thứ ba do Bên Bán chỉ định có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên Mua.

9.8. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.4 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

10.1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp (i) quyền tài sản phát sinh từ Hợp Đồng này, hoặc (ii) Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam 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 ngân hàng và pháp luật.

10.2. Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn Hộ chưa được nộp cho Cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng

Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

10.3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a/ Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng (nếu đang thế chấp phải được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng cho bên thứ ba) hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba.

b/ Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

c/ Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

d/ Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 10.1 và khoản 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

10.5. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua cho bên thứ ba. Đồng thời Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm liên quan đến bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua không được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không đầy đủ hoặc không hợp lệ do lỗi của Bên Mua và bên thứ ba.

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

11.1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm:

(i) phần diện tích bên trong Căn Hộ bao gồm cả các diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; (ii) phần diện tích khác trong nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hay các thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và (iii) hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ hay phần sở hữu riêng của Căn Hộ đó, và



có quyền sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 11.3 Điều này;

11.2 Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: (i) phần diện tích từ tầng [...] đến tầng [...] của Tòa nhà; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe ba bánh); (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán; (iiii) khu giao thông nội bộ, cây xanh sân vườn Bên Bán nộp tiền thuê đất hàng năm của Nhà nước.

Bên Mua và các chủ sở hữu/người sử dụng Căn Hộ được phép sử dụng miễn phí toàn bộ tiện ích trong khu giao thông nội bộ, cây xanh sân vườn Bên Bán nộp tiền thuê đất hàng năm của Nhà nước 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, phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định như sau:

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11.1 và Điều 11.2, nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

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

11.4. 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, mức kinh phí đóng góp hàng tháng cho quản lý, vận hành nhà chung cư là ... đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh

nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm và phù hợp với mức quy định của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm từ ngày 01 (một) đến ngày 05 (năm) hàng tháng.

Bên Bán đồng ý miễn phí khoản kinh phí đóng góp hàng tháng cho quản lý, vận hành nhà chung cư trong thời gian <sup>5</sup>.... tháng kể từ ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Mức phí đóng góp hàng tháng cho quản lý, vận hành nhà chung cư mà Bên Mua phải thanh toán trong thời gian nêu trên là: 0 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng.

b/ Sau khi Ban Quản Trị nhà chung cư được thành lập thì các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban Quản Trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c/ Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác.

11.5. Sau khi tiếp nhận Căn Hộ, Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nói làm ảnh hưởng tới kết cấu Tòa nhà và quy hoạch chung của toàn bộ khu nhà. Trường hợp vi phạm Bên Mua sẽ phải khôi phục hiện trạng như trước khi sửa chữa, coi nói hoặc bồi thường chi phí thực tế để khắc phục hậu quả do Bên Bán thực hiện thay. Đồng thời, tùy theo mức độ vi phạm mà chịu xử lý theo quy định của pháp luật.

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

12.1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:

a/ Nếu quá 07 (bảy) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì Bên Mua sẽ phải chịu phạt bằng 150% trên tổng lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm chậm thanh toán cộng biên độ 3% và được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 7 ngày nêu trên 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 3.3 Điều 3 của Hợp Đồng này và thời gian khoản tiền lãi chậm thanh toán theo Hợp Đồng 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. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp

<sup>5</sup> Thời gian tối thiểu là 12 tháng

Đồng Mua Bán với người mua mới hoặc trong vòng ...<sup>6</sup> kể từ ngày hai Bên ký biên bản thanh lý Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ những khoản tiền sau:

- (i) Tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá bán Căn Hộ;
- (ii) Tiền thuế GTGT đã nộp và chưa được hoàn trả;
- (iii) Những khoản tiền khác bù đắp các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này, từ việc bán cho người mua mới;
- (iv) Khoản tiền bù đắp mọi thiệt hại, tổn thất khác mà Bên Bán phải gánh chịu phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Trường hợp hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường thiệt hại ở các điểm (iii) và (iv) nêu trên, tổng mức bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá bán Căn Hộ.

c/ Không ảnh hưởng đến quy định tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 ở trên, trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng, các Bên thống nhất rằng Bên Bán có quyền (mà không có nghĩa vụ) áp dụng quy định tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 ở trên để xử lý hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thêm một khoảng thời gian nhất định (“Thời gian gia hạn bàn giao”) nhưng trong mọi trường hợp Thời gian gia hạn bàn giao không vượt quá tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả hoặc được khấu trừ (nếu Bên Mua đã thanh toán một phần) một khoản lãi quá hạn tương ứng với tỷ lệ của Thời gian gia hạn bàn giao trên tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng theo nguyên tắc tính sau đây:

Khoản tiền lãi quá hạn được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời gian gia hạn bàn giao	x	Khoản lãi quá hạn mà Bên Mua phải trả do chậm thanh toán
		Tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

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

a/ Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào Ngày bàn giao dự kiến. Nếu Bên Bán bàn

<sup>6</sup> Thời gian sẽ thỏa thuận chi tiết với Bên Mua trong cụ thể từng trường hợp.

giao Căn Hộ cho Bên Mua sau 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến, và với điều kiện Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán bằng 150% trên tổng lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm chậm thanh toán cộng biên độ 3%, thời hạn tính lãi suất được tính kể từ ngày kết thúc thời hạn 90 (chín mươi) ngày nêu trên đến Ngày bàn giao thực tế Căn Hộ;

b/ Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến (“Ngày phát sinh quyền chấm dứt”), Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo cho Bên Mua về việc chậm bàn giao và xác định ngày bàn giao dự kiến mới. Với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng, thì trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng, bằng một văn bản thông báo cho Bên Bán, Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Bán hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán. Theo đó, Bên Bán có trách nhiệm thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán liên quan đến Căn Hộ (khoản thanh toán này không tính lãi); và
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) của tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán; và
- (iii) Bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo mức bồi thường thống nhất giữa hai Bên, trường hợp hai Bên không thống nhất được mức bồi thường thì tổng mức bồi thường sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá bán Căn Hộ.

c) Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày phát sinh quyền chấm dứt sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ theo đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi tính bằng 150% trên tổng lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước công bố tại thời điểm thanh toán thực tế cộng biên độ 3% trên số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán kể từ ngày đến hạn bàn giao theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng cho đến Ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên Mua. Quy định nêu tại Điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có);

Các chế tài tại điểm a khoản 12.2 Điều 12 và điểm b khoản 12.2 Điều 12 sẽ không được áp dụng nếu Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc do Sự kiện bất khả kháng dẫn đến việc Bên Bán không thể bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán

có thể trì hoãn việc bàn giao Căn Hộ thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự kiện bất khả kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

12.3 Trường hợp trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến thời hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao và/hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng.

### **Điều 13. Cam kết của các Bên**

#### **13.1. 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;

#### **13.2. Bên Mua cam kết:**

- a/ Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
- 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 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 bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai Bên;
- d/ Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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

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

vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai Bên.

13.5 Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

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

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

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

a/ Do chiến tranh 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;

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

14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) 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.

14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm (d) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng**

15.1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a/ Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. 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 điểm b khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

c/ Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 12.2 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 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:

a/ Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm a) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của các Bên.

b/ Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.

c/ Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d) khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ Giá bán Căn Hộ đã nhận theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi.

## **Điều 16. Thông báo**

16.1. Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia (*Theo nội dung trang 2 của Hợp Đồng*)

16.2. Hình thức thông báo giữa các Bên: Thông qua fax, thư bưu điện, gửi trực tiếp;

16.3. 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 16.1, khoản 16.2 và khoản 16.3 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 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 thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

Trong trường hợp gửi Thông báo, thư từ giao dịch, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo nói trên sẽ được xem là Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

16.4. 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 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**

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 ngày, kể từ ngày một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **Điều 18. Hiệu lực của Hợp Đồng**

18.1. Hợp Đồng này có hiệu lực ngay sau khi ký kết và không được hủy ngang trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Các Bên cam kết thực hiện đầy đủ các nội dung đã ghi trong Hợp Đồng này.

18.2. Hợp Đồng này có 18 Điều, ... trang, ... tờ được lập thành 04 (bốn) 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, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

18.3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa nhà chung cư có Căn Hộ mua bán nêu tại khoản a khoản 5.2 Điều 5 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Lịch biểu thanh toán, 01 (một) Bản nội quy nhà chung cư.

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

18.4. 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./.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**





## PHỤ LỤC 01

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số: ...../HĐMB/THT/.....)

### I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đính kèm.

### II. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ

**Danh mục vật liệu và trang thiết bị sử dụng riêng của Căn Hộ:**

*(Theo Bảng đính kèm)*

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	HÃNG	XUẤT XỨ	H/A MINH HỌA
1	Sàn Bao gồm: phòng khách, phòng ăn, phòng ngủ, phòng tắm, bếp ban công/lôgia					
2	Tường Bao gồm: phòng ngủ, phòng ăn, phòng tắm phòng khách					
3	Cửa đi và cửa sổ Bao gồm: Cửa sổ, cửa đi chính, cửa ngăn phòng, cửa phòng vệ sinh, phụ kiện cửa					
4	Bếp Bao gồm: tủ bếp, mặt bàn bếp, chậu rửa, máy hút mùi,					
5	Thiết bị vệ sinh Bao gồm: chậu rửa, mặt bàn lavabo, vòi chậu rửa, bồn cầu, vách tắm đứng...					

6	Hệ thống nước Thiết bị điện Bao gồm: ổ cắm điện, dây điện...					
7	Khoản mục khác (theo thỏa thuận của các bên tại thời điểm ký Hợp đồng, nếu có)					

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**PHỤ LỤC 2**  
**LỊCH BIỂU THANH TOÁN**

**Việc thanh toán giá trị Căn Hộ theo Hợp Đồng số: ... HDBH/... như quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này sẽ được thanh toán thành các đợt như sau:**

1. Đợt 1: Sau khi Bên Mua ký Hợp Đồng, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ... giá trị Hợp Đồng.  
Số tiền là: .....VNĐ  
Bằng chữ: .....
2. Đợt 2: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ... giá trị Hợp Đồng sau khi Bên Bán đổ bê tông sàn ... của tòa chung cư (dự kiến tháng ..... năm .....).  
Số tiền là: .....VNĐ  
Bằng chữ: .....
- ...
3. Đợt ...: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 25% giá trị Hợp Đồng và 2% phí bảo trì khi Bên Bán bàn giao Căn Hộ (dự kiến tháng .... năm .....).  
25% giá trị Hợp Đồng : .....VNĐ  
2% phí bảo trì: ..... VNĐ  
Tổng số tiền là: ..... VNĐ  
Bằng chữ:.....
4. Đợt ...: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán 5% giá trị Hợp Đồng sau khi Bên Mua nhận được sổ đỏ từ Bên Mua hoặc bất kì bên nào khác.  
Số tiền là: .....VNĐ  
Bằng chữ: .....

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**