



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số:...../HĐMB

Giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐẠI ĐÔNG Á**

Và

[\*]





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

Hà Nội, ngày [...] tháng [...] năm [...]

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: [.....]/HĐMB/[.....]

**CĂN CỨ:**

- Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Nghị định 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 sửa đổi Thông tư 02/2016/TT-BXD ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Công văn số 1207/QHKT-TMB-PAKT ngày 18/03/2016 của Sở quy hoạch kiến trúc – UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc Tòa nhà Đại Đông Á;
- Căn cứ Quyết định số 2742/QĐ-UBND ngày 12/05/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh quyết định chủ trương đầu tư cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á tại Ô đất ký hiệu VP, Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ Quyết định số 5494/QĐ-UBND ngày 11/08/2016 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao 4.995m<sup>2</sup> đất tại Ô đất ký hiệu VP thuộc Khu đô thị Tây Nam Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội cho Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á;



- Căn cứ Quyết định số 12/2017/QĐ-ĐĐA ngày 18/05/2017 của Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á;
- Hợp đồng bảo lãnh số 01/2019-HĐCBL/NHCT322/DDA ngày 02/04/2019 của Ngân hàng TMCP Công Thương – Chi nhánh Đô Thành về việc bảo lãnh nghĩa vụ của Chủ đầu tư liên quan đến việc chậm bàn giao Căn hộ;
- Văn bản số 2448/SXD-QLN ngày 27/03/2019 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á tại ô đất ký hiệu VP Khu đô thị mới Tây Nam Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội;
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các Bên,

Hôm nay, ngày [...] tháng [...] năm [...], tại trụ sở Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á, Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, phường La Khê, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội. Hai bên chúng tôi gồm:

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐẠI ĐÔNG Á**

- Giấy ĐKKD số: 0102391289 - Đăng ký thay đổi lần thứ 16 ngày 02/02/2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Người đại diện: Bà **Trần Hoài Anh**
- Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc thường trực**  
(Theo giấy ủy quyền số: 73/UQ-DDA ký ngày 01/10/2017)
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại: 0245 678 6868
- Số tài khoản: 110006818888 tại Ngân hàng TMCP Công Thương – CN Đô Thành
- Mã số thuế: 0102391289

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

**Ông/Bà: [.....]/ Công ty:.....**

- Ngày sinh: [.....]  
Hoặc Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức): [.....]
- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có)
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu: [.....] cấp ngày: [.....] tại [.....]
- Hộ khẩu thường trú: [.....].
- Địa chỉ liên hệ: [.....]
- Di động: [.....] Fax: (nếu có)
- Số tài khoản: (nếu có)..... tại Ngân hàng .....
- Mã số thuế:(nếu có) .....



- Email: [.....]

Hai bên đồng ý ký kết 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á làm Chủ đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2. "**Tòa nhà chung cư**", "**Nhà chung cư**" hoặc "**Chung cư**" là toàn bộ nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Đại Đông Á làm Chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và các công trình tiện ích chung của nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Ô đất ký hiệu VP thuộc Dự án Tòa nhà Đại Đông Á, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- 1.3. "**Hợp đồng**" là Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng 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 và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- 1.6. "**Diện tích sử dụng Căn hộ**" là phần diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho người mua theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.1 Điều 11 của Hợp đồng này.
- 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 chi tiết tại Khoản 11.1, Điều 11 Hợp đồng 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 được quy định chi tiết tại Khoản 11.2 và Khoản 11.3, Điều 11 Hợp đồng này;

1.10. "**Phần sở hữu chung trong nhà chung cư**" là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 11.4, Điều 11 của Hợp đồng này;

1.11. "**Bản nội quy nhà chung cư**" là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư Tòa nhà Đại Đông Á do Bên Bán ban hành, được ký giữa Bên Mua với Bên Bán và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

1.12. "**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư**" là khoản tiền 2% (hai phần trăm) giá trị Căn hộ (giá bán chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) mà bên mua có nghĩa vụ phải đóng khi nhận bàn giao 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;

1.18. "**Ban quản trị**" là Ban quản trị nhà chung cư, là những người đại diện cho các chủ sở hữu, người sử dụng chung cư để bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp trong quá trình sử dụng. Ban quản trị nhà chung cư được thành lập bởi Hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành;

1.19. "**Chủ sở hữu căn hộ**" là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong nhà chung cư trên cơ sở Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có



thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua, các Chủ sở hữu căn hộ khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Bên Bán;

1.20. "**Hội nghị nhà chung cư**" là hội nghị của đại diện các Chủ sở hữu Căn hộ, các chủ sở hữu diện tích khác trong Nhà chung cư và/hoặc Người cư ngụ khác được ủy quyền nếu chủ sở hữu không tham dự, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản nội quy nhà chung cư;

1.21. "**Phí quản lý vận hành nhà chung cư**" là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp đồng này, Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành và Bản nội quy nhà chung cư;

1.22. "**Ngày bàn giao dự kiến**" là ngày bàn giao Căn hộ dự kiến theo thỏa thuận giữa các bên quy định tại khoản 8.2 Điều 8 của Hợp đồng này;

1.23. "**Ngày bàn giao thực tế**" là ngày thực tế mà Chủ Đầu Tư (Bên Bán) bàn giao Căn hộ cho Chủ sở hữu căn hộ (Bên Mua) theo quy định tại Hợp đồng;

1.24. "**Ngày làm việc**" là ngày theo dương lịch trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết và các ngày khác theo quy định của luật pháp Việt Nam.

1.25. "**Người cư ngụ khác**" nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu căn hộ, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu căn hộ; và/hoặc
- Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu căn hộ/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc
- Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;

## **Điều 2. Đặc điểm chính của Căn hộ mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (Một) Căn hộ cùng với những đặc điểm được quy định như sau:

### **2.1. Đặc điểm của Căn hộ:**

- a. Căn hộ số: [.....] tại tầng [.....] thuộc Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Đại Đông Á thuộc Ô đất ký hiệu VP, Khu đô thị Tây Nam Kim Giang 1, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.



b. Diện tích sử dụng Căn hộ là: [.....] m<sup>2</sup> (bằng chữ:.....). 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;

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 (tối đa không quá 5%). 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 chênh lệch tăng hoặc giảm trong phạm vi nhỏ hơn hoặc bằng 2% (Hai phần trăm) (Tức là chênh lệch trong tỷ lệ từ 0% đến 2%) 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 tăng hoặc giảm vượt quá 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ và hai bên sẽ thanh toán phần chênh lệch này khi Bên Mua thực hiện nộp tiền thanh toán mua Căn hộ Đợt cuối.

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 căn hộ chung cư đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ.

c. Diện tích sàn xây dựng là: [.....] m<sup>2</sup> (bằng chữ:.....). Diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này.

d. Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.

e. Năm hoàn thành việc xây dựng: năm 2020.

f. Các đặc điểm chi tiết khác và trang thiết bị kỹ thuật, vật liệu hoàn thiện chủ yếu gắn liền với Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này.

## **2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 2.1 Điều này:**

a. Ô đất ký hiệu: VP, được xác định theo Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500.

b. Diện tích đất sử dụng chung: 2.650 m<sup>2</sup>

c. Nguồn gốc sử dụng đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất

## **Điều 3. Giá trị Hợp đồng, Giá bán Căn hộ, phương thức và thời hạn thanh toán**

3.1. Tổng giá trị Hợp đồng là: [.....] VNĐ (Bằng chữ: .....đồng)



Tổng giá trị Hợp đồng bằng Giá bán Căn hộ cộng với Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, cụ thể là:

- a. Giá bán Căn hộ là: \_\_\_\_\_ VNĐ (Bằng chữ: \_\_\_\_\_ đồng)
- Giá bán 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> Tổng diện tích sử dụng Căn hộ (x) \_\_\_\_\_ VNĐ /1m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng Căn hộ.
  - Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng (VAT); chưa bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và các loại thuế phí khác. Trong đó:
    - + Giá bán căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất chưa bao gồm VAT, kinh phí bảo trì, phí bảo lãnh và các loại thuế phí khác là: [.....] VNĐ (Bằng chữ: [.....] đồng);
    - + Thuế giá trị gia tăng: [.....] VNĐ (Bằng chữ: [.....] đồng). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá bán Căn hộ đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT) là [.....] VNĐ (Bằng chữ: [.....] đồng).
- c. Giá bán Căn hộ nêu tại Điểm a Khoản 3.1 nêu trên 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 buru 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 bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư;
  - 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 11.5 Điều 11 của Hợp đồng này;
  - Các khoản thuế, phí, lệ phí hoặc các chi phí khác áp dụng đối với việc sở hữu, sử dụng Căn hộ theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh



toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho đơn vị cung cấp dịch vụ.

### 3.2. Phương thức thanh toán:

- a. Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như nêu tại phần đầu của Hợp đồng hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.
- b. Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán thì Bên Mua phải hoàn toàn chịu chi phí.
- c. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán như đã nêu ở trên.
- d. Bên Mua có trách nhiệm lưu giữ toàn bộ các chứng từ thanh toán (chứng từ chuyển khoản, chứng từ nộp tiền, giấy tờ thanh toán khác...) để làm cơ sở đối chiếu công nợ với Bên Bán trong trường hợp cần thiết. Trong trường hợp có chênh lệch khi đối chiếu hai bên mà Bên Mua không cung cấp được các chứng từ chứng minh việc thanh toán thì Bên Bán sẽ căn cứ vào chứng từ ngân hàng, sổ sách của Bên Bán để xác nhận số liệu cuối cùng và Bên Mua cam kết chấp nhận số liệu này.

### 3.3. Tiến độ và Thời hạn thanh toán:

- a. Tiến độ, thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (bao gồm thuế giá trị gia tăng, không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung):

(i) Tiền mua căn hộ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ như sau:

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ	Số tiền thanh toán
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng	20%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 2	Tháng 5/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 5 (chậm nhất ngày 31/5/2019)	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 3	Tháng 6/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 8 (chậm nhất ngày 30/6/2019)	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 4	Tháng 7/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng 12 (chậm nhất ngày 31/7/2019).	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 5	Tháng 10/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)



	xong sàn tầng 20 (chậm nhất ngày 31/10/2019).		
Đợt 6	Tháng 12/2019, tương đương thời điểm thi công đổ bê tông xong sàn tầng mái (cất nóc) (chậm nhất ngày 31/12/2019).	10%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt 7	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo bàn giao nhà từ Bên Bán.	25%	VNĐ (Bằng chữ:...)
Đợt cuối	Vào ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc thu hồ sơ làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận hoặc thông báo bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận.	5%	VNĐ (Bằng chữ:...)

- Thời điểm Bên Mua nhận bàn giao nhà từ Bên Bán được xác định theo ngày bàn giao nhà thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao căn hộ (áp dụng trong trường hợp Bên Mua thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ về nhận bàn giao nhà quy định tại Hợp đồng này) hoặc ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo Thông báo của Bên Bán (áp dụng trong 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) quy định tại Khoản 8.4, Điều 8 của Hợp đồng này.
- Trong trường hợp Bên Mua tự đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, thì thời hạn thanh toán Đợt cuối là tại thời điểm Bên Mua được Bên Bán bàn giao đầy đủ các hồ sơ, tài liệu thuộc trách nhiệm của Bên Bán phục vụ cho việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận hoặc thanh toán cùng với việc thanh toán Đợt 6. Đồng thời Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua tối đa trong việc cung cấp các hồ sơ cần thiết để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.

(ii) Quy định về hạn thanh toán:

- Bên bán sẽ gửi cho bên mua một thông báo về bất cứ khoản đến hạn thanh toán nào và đề nghị thực hiện việc thanh toán. Bên mua được coi là đã nhận được thông báo do Bên Bán gửi bằng thư gửi bưu điện, gửi chuyển phát nhanh hoặc chuyển tay đến đúng địa chỉ của Bên mua đã được nêu cụ thể tại Điều 16 của Hợp Đồng này, cho dù Bên Mua có ký nhận hay không.
- Bất cứ thay đổi nào về địa chỉ của Bên Mua sẽ phải được thông báo ngay cho Bên Bán bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua không thông báo cho Bên Bán về việc thay đổi địa chỉ, thì Bên Mua sẽ chịu tất cả các nghĩa vụ, trách nhiệm, hậu quả phát sinh do việc không thông báo thay đổi địa chỉ cho Bên Bán.
- Trong mọi trường hợp, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản đến hạn, trễ hạn thanh toán và tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng



này mà không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi thông báo hoặc văn bản đề nghị thanh toán hay không.

- b. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung [.....]VNĐ (Bằng chữ: [.....]).

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản nhận bàn giao Căn hộ. Việc quản lý và sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở, trừ trường hợp các bên có thoả thuận thống nhất để Chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

#### **Điều 4. Tiến độ xây dựng**

4.1. Tiến độ xây dựng: Bên Bán tiến hành xây dựng nhà ở theo tiến độ dưới đây:

- a) Tháng 05/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng 5.
- b) Tháng 07/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng 12.
- c) Tháng 10/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng 20.
- d) Tháng 12/2019 – Thi công đổ bê tông xong sàn tầng mái (Cát nóc)
- e) Quý IV/2020 - Bàn giao căn hộ

4.2. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa nhà chung cư của Bên Mua phù hợp với 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

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

##### **5.1. Quyền của Bên Bán:**

- a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính tiền lãi 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 hai bên thỏa thuận và quy định cụ thể tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn đã thỏa thuận tại Điều 8 Hợp đồng này;
- c. Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bán 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. Trước khi Ban quản trị được thành lập, Bên Bán 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 mua lại nhà ở hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ



- Xây dựng ban hành hoặc vi phạm quy định tại Bản nội quy nhà chung cư ký giữa Bên Mua và Bên Bán;
- 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;
  - 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 chung cư 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 theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - i. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo quy định của pháp luật đối với Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán được quy định tại Hợp đồng này và Bản nội quy nhà chung cư;
  - j. Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các chứng từ thanh toán liên quan đến Giá trị Căn hộ, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua đúng thời hạn theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp Bên Mua tự nguyện, chủ động thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Giá trị Căn hộ như trường hợp Bên Mua nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Bán;
  - k. Được quyền trực tiếp hoặc chỉ định Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý vận hành Phần sở hữu và sử dụng chung của nhà chung cư để phục vụ cư dân sinh sống và làm việc tại Tòa nhà chung cư trước khi thành lập Ban quản trị;
  - l. Từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đủ các giấy tờ theo thông báo.
  - m. Các quyền khác được ghi trong Hợp đồng, các phụ lục kèm theo Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin có liên quan đến căn hộ mua bán;



- b. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng phù hợp quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. 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 hoặc thay đổi nhỏ thuận tiện cho các giải pháp kỹ thuật và công năng trong sử dụng;
- d. 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;
- f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. 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....;
- h. Nộp các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i. Làm thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong thời hạn 07 (Bảy) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện, chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi Bên Mua tự nguyện, chủ động 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 cho Bên Mua;
- j. Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập Ban quản trị;
- k. Ký Hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- l. Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

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

### **6.1. Quyền của Bên Mua:**



- a. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các trang thiết bị, vật liệu nêu tại bảng Danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện 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 bố trí 02 (Hai) chỗ để xe máy và phải trả phí trông giữ xe trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên Bán/Doanh nghiệp quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng. Việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua theo thỏa thuận giữa Hai bên áp dụng theo quy định của pháp luật và tùy thuộc hiện trạng mặt bằng thực tế tại từng thời điểm, có thu phí giữ xe;
- c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục 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);
- 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 Nhà cung cấp dịch vụ 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 Nhà cung cấp dịch vụ;
- e. 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 Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (Năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.;
- f. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở hiện hành;
- g. Các quyền khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo 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 và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này;
- c. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm 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 hoặc các quy định được cấp có thẩm quyền ban hành;
- e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- f. Có trách nhiệm ký Hợp đồng với nhà cung cấp điện, nước ngay khi nhận bàn giao Căn hộ hoặc theo thông báo của Bên Bán và 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 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; 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;
- 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 Luật Nhà ở và theo thỏa thuận tại Điều 2 của 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 tại Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l. Đối với các dịch vụ sinh hoạt thiết yếu phục vụ cho căn hộ mà chỉ có duy nhất một nhà cung cấp cho toàn bộ tòa nhà như: điện, nước, gas, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy v.v, sau khi nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua sẽ ký Hợp đồng trực tiếp với Doanh nghiệp cung cấp dịch vụ 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;
- m. Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
- n. Tự chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nếu trong thời hạn 07 (Bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo



của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán.

- o. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần sở hữu riêng của Bên Bán hay gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và sinh hoạt của các Chủ sở hữu căn hộ khác.
- p. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần sở hữu chung trong nhà chung cư theo đúng quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy nhà chung cư, quy định của pháp luật đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;
- q. Hoàn trả lại các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 07 (Bảy) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- r. Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước 10 (Mười) ngày nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin của Bên Mua được quy định tại Khoản 16.1, Điều 16 của Hợp đồng;
- s. Cho phép Bên Bán có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa nhà chung cư hoặc Căn hộ; bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư sau khi Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua;
- t. Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó.
- u. Cung cấp và ký kết các tài liệu liên quan đến việc chuyển giao, công chứng và đăng ký Căn hộ theo yêu cầu của Bên Bán và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; Phối hợp chặt chẽ với Bên Bán trong quá trình làm Giấy chứng nhận.
- v. Bên Mua có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật.
- w. Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

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

- 7.1. Bên Mua có trách nhiệm 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 thông báo trong quá trình làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.



- 7.2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc bán Căn Hộ đã mua cho người khác.
- 7.3. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện 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 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.

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

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

- a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ, công trình xây dựng và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của tòa nhà phù hợp với tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;
- b. 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 khoản tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại và tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có);
- c. Căn hộ sẽ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp đồng, Văn bản ủy quyền có công chứng (nếu ủy quyền cho người thứ ba), Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng cuối cùng có công chứng và xác nhận của Bên Bán (nếu Bên Mua là Bên nhận chuyển nhượng lại), giấy tờ nhân thân, phiếu thu, hóa đơn thanh toán (nếu có) do Bên Bán phát hành cho Bên Mua hoặc chứng từ chuyển tiền của Ngân hàng nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính quy định tại Điểm b, Khoản 8.1 nêu trên.

- 8.2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào Quý IV năm 2020, 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 180 (Một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ;

Trước ngày bàn giao Căn hộ 15 (Mười lăm) 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 thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu theo quy định tại Hợp đồng, 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 ủy quyền hợp pháp phải đến làm thủ tục nhận bàn giao và ký 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 30 (Ba mươi) 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 e, 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.

Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với quy định 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. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này và thông báo cho Bên Mua khi khắc phục xong. Trong trường hợp này việc Bên Bán chậm bàn Căn hộ cho Bên Mua so với thời gian dự kiến theo quy định của Hợp đồng không được xem là Bên Bán vi phạm Hợp đồng. Thời điểm bàn giao Căn hộ được tính từ thời điểm Bên Bán khắc phục xong các lỗi được liệt kê trong Biên bản bàn giao căn hộ.

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, mọi khiếm khuyết, sai sót hư hỏng (nếu có) sẽ áp dụng theo quy định bảo hành

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành về nhà ở và các quy định có liên quan.

9.2. 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 tại Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực, áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý nhằm hạn chế các thiệt hại đến mức tối đa như không kịp thời thông báo cho Bên Bán trong vòng 10 (Mười) ngày kể từ khi phát hiện hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành, sử dụng không bình thường hỏng hóc đối với những đối tượng được bảo hành thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm theo quy định của pháp luật.



9.3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, dầm, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

9.4. 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 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. Thời gian bảo hành thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- a. Trường hợp hao mòn, khấu hao thông thường hoặc ảnh hưởng của yếu tố thiên nhiên, ví dụ: sàn gỗ, cửa gỗ co ngót...;
- b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người ngụ cư khác tại Căn hộ hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ 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 quy định tại Hợp đồng này;
- e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn hộ do Bên Mua hoặc bất kỳ người ngụ cư khác tự thực hiện, tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- f. Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 9.2 Điều này;

9.6. Sau thời hạn bảo hành, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

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

10.1. Trong trường hợp hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

10.2. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a. Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước



- hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên thứ ba;
- b. Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ 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.
  - e. Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật.

10.3. Người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư 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 sau khi đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước theo quy định của pháp luật.

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

11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần Diện tích sử dụng bên trong Căn hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ quy định tại Phụ lục 01 đính kèm. Diện tích sử dụng bên trong Căn hộ 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.

11.2 Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Diện tích các Căn hộ Bên Bán chưa bán, diện tích các Căn hộ Bên Bán cho thuê, Diện tích có chức năng dịch vụ thương mại, thể dục thể thao, văn phòng của Tòa nhà, Khu vui chơi trẻ em, Sảnh thương mại, hành lang bao quanh sảnh thương mại, bể bơi, tầng hầm (ngoại trừ diện tích dành cho khu vực để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh theo quy định tại hồ sơ pháp lý của Dự án hoặc theo quyết định của Bên Bán), khu vực để xe ô tô, nơi để xe phục vụ cho mục đích kinh doanh và diện tích khác không thuộc phần sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà và sở hữu riêng của Bên Mua.



11.3 Nếu pháp luật không có quy định khác, các diện tích và tài sản không thuộc sở hữu riêng của Bên Mua, không thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác và không thuộc sở hữu chung thì thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.

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

- a. Diện tích có bố trí nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư do Bên Bán quy định;
- 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, diện tích có chức năng sảnh căn hộ, hành lang, cầu thang bộ, thang máy của khối căn hộ chung cư, đường thoát hiểm, hệ thống xả rác, hệ thống hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa, giao thông phụ trợ;
- 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 Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt như: Hệ thống cấp nước sạch, hệ thống thoát nước thải, đường đi và các hệ thống khác;
- d. Các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên (nếu có).
- e. Khu vực diện tích để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.

11.5 Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

- a. Phí quản lý vận hành Tòa nhà chung cư được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị được thành lập và ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành nhà ở với Doanh nghiệp quản lý vận hành là mức phí 10.000/m<sup>2</sup>/tháng (mười nghìn đồng trên một mét vuông trên một tháng). Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng không vượt quá mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội quy định. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán trong vòng 05 (Năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- b. Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý 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 Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

11.6 Phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu sử dụng) theo quy định của Đơn vị kinh doanh các dịch vụ gia tăng.



## **Điều 12. Trách nhiệm do 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 được quy định tại Hợp đồng này như sau:

- a. Nếu quá 10 (Mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 3.3, Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ phải trả cho Bên Bán tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất là 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thanh toán hết số tiền phải 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/hoặc khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) 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 và không phải bồi thường cho Bên Mua. Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt hiệu lực sau 05 (Năm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng.
- c. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này cộng với khoản phạt vi phạm Hợp đồng là 8% (Tám phần trăm) phần giá trị Hợp đồng bị vi phạm (chưa bao gồm Thuế GTGT và Kinh phí bảo trì). Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền còn lại cho Bên Mua sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới.

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. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo đúng 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 lãi tính theo lãi suất 150% lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán 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, 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 đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 8% (Tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh phí bảo trì). Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên Bán đã hoàn trả lại Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại điều khoản này.

- c. Các biện pháp chế tài quy định tại Điểm a và Điểm b, Khoản 12.2, Điều 12 này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể bàn giao Căn hộ đúng ngày dự kiến. 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 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 nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên Mua phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và chịu phạt 8% (Tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (chưa bao gồm thuế GTGT và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung).

Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên Mua ghi rõ số tiền bồi thường thiệt hại và số tiền phạt vi phạm Hợp đồng căn cứ theo quy định xử phạt tại điều này và căn cứ trên số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi trừ đi những khoản tiền nêu tại Khoản 12.5 này.

- 12.4. Trong thời gian Bên Mua chậm nhận bàn giao nhà, Bên Mua phải trả cho Bên Bán chi phí bảo quản Căn hộ là 200.000 đồng/ngày (Hai trăm nghìn đồng một ngày) tính từ ngày bàn giao theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao nhà thực tế.

- 12.5. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b, Khoản 12.1 hoặc Khoản 12.3 Điều này, Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới trừ đi những khoản tiền sau đây:

- Khoản tiền phạt quy định tại Điểm b, Khoản 12.1 hoặc Khoản 12.3 Điều này;
- Tiền thuế GTGT đã nộp;



- Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại điểm a Khoản 12.1 Điều này;
- Những khoản tiền bồi thường bù đắp khoản chênh lệch giá, các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này, từ việc bán cho người mua mới, chi phí tiên hành thủ tục đơn phương chấm dứt Hợp đồng (nếu có), chi phí đi lại của Bên A, chi phí chuyển phát thư từ cho Bên B, chi phí luật sư tư vấn (nếu có) và các chi phí khác theo quy định của pháp luật;
- Các chi phí liên quan đến Căn hộ mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán nhưng chưa thanh toán.

Bên Bán sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên Mua bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua, Bên Mua không có quyền thắc mắc hoặc khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên Bán.

12.6. Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ khác trong Hợp đồng này thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

### **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 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. 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, hỏa hoạn 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 (trừ trường hợp thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước nhưng do lỗi của Bên Bán) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c. Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không);
- d. Tình trạng khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chế tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác;
- e. Bệnh dịch, cháy, nổ, lụt lội, động đất hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.

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 sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi sự kiện 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 sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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; hoặc Bên Mua không nhận bàn giao nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo quy định tại Khoản 12.3, Điều 12 của Hợp đồng này.
- c. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b, 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 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 15.1 Điều này được thực hiện theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật.

15.3. Hai bên thống nhất rằng trừ trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b, Khoản 12.2, Điều 12 của Hợp đồng này hoặc pháp luật có quy định, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng nếu không được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản.


15.4. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp đồng này mà không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp đồng, không phải do lỗi của Bên Bán thì được hiểu là Bên Mua tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua.

15.5. Các thỏa thuận khác về trường hợp chấm dứt Hợp đồng:

- Các bên đã hoàn thành trách nhiệm và nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý Hợp đồng;
- Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ quy định tại Khoản 6.2, Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên Mua không khắc phục hoặc chấm dứt vi phạm đó.

## **Điều 16. Thông báo**

16.1. Địa chỉ thông báo:

- Bên Bán: Công ty Cổ Phần Đầu tư Đại Đông Á 



Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà CT3, The Pride, Khu ĐTM An Hưng, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

- Bên Mua: [.....]

Địa chỉ: [.....]

16.2. Hình thức thông báo giữa các bên: fax, thư, email, điện tín, giao trực tiếp...Sau khi Căn hộ được bàn giao, ngoài địa chỉ nêu trên, địa chỉ Căn hộ cũng là một trong những địa chỉ liên hệ đương nhiên của Bên Mua.

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 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 đầu tiên, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- d. Vào ngày gửi trong trường hợp gửi bằng email;

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. Các thỏa thuận khác**

### **17.1. Miễn trách nhiệm**

- a. Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro và trách nhiệm quản lý đối với Căn hộ kể từ ngày bàn giao Căn hộ thực tế;
- b. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng này gây ra do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 14 Hợp đồng này;
- c. Sau khi nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với:



- Mọi khiếu nại, kiện tụng từ các bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến căn hộ mà Bên Mua đã mua theo Hợp đồng này;
- Các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Căn hộ do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, đối với các hành vi hoặc vi phạm của các chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Căn hộ khác trong Tòa nhà chung cư gây ra cho Bên Mua.

### **17.2. Điều chỉnh thay đổi thiết kế căn hộ của Bên Bán**

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 nhằm mục đích hoàn thiện căn hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định của pháp luật hiện hành.

### **17.3. Sử dụng và sửa chữa nhỏ đối với căn hộ của Bên Mua**

- a. 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 và không được yêu cầu thay đổi bất kỳ hạng mục nào của Căn hộ;
- b. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kết cấu bên trong Căn hộ; không được đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở mặt ngoài căn hộ; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của tòa nhà hoặc mặt ngoài căn hộ.

Nếu Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ mặt ngoài và cả bên trong Căn hộ (nhưng không thay đổi kiến trúc, kết cấu của căn hộ) thì Bên Mua phải có đơn đề nghị kèm theo 02 bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Bên Bán trước ít nhất 10 (Mười) ngày làm việc tính từ thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa để Doanh nghiệp quản lý vận hành hoặc Bên Bán xem xét quyết định;

Mọi việc sửa chữa của Bên Mua đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành và phải tuyệt đối tuân thủ Bản nội quy nhà chung cư cũng như Bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành chấp thuận.

Trường hợp Bên Mua tự ý coi nói, sửa chữa trái phép và vi phạm các quy định về việc quản lý và sử dụng nhà, Bên Bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành, Bên Mua phải chịu mọi chi phí liên quan và Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận.



#### **17.4. Tuân thủ nội quy**

Bằng việc ký Hợp đồng này, Bên Mua đồng ý chấp thuận, tuân thủ và thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bản nội quy nhà chung cư ký giữa Bên Mua và Bên Bán. Khi chuyển nhượng Hợp đồng này hoặc chuyển nhượng Căn hộ cho Bên thứ ba theo quy định tại Điều 10 Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản nội quy nhà chung cư. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy nhà chung cư. Sau khi Hợp đồng này chấm dứt, Bản nội quy nhà chung cư vẫn có hiệu lực cho đến khi Ban quản trị được thành lập tại Hội nghị nhà chung cư lần thứ nhất.

#### **17.5. Điều chỉnh thông tin, số liệu**

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.

#### **17.6. Bảo mật**

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp đồng này và trong vòng 24 (Hai mươi bốn) kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng này, Các bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào về/hoặc liên quan đến Hợp đồng này, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ khi phải thông báo cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trên cơ sở tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau. Trong trường hợp đã thương lượng nhưng không thống nhất cách giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền là phán quyết cuối cùng để hai bên thực hiện, mọi chi phí phát sinh và án phí do bên thua kiện chịu trách nhiệm thanh toán.

#### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

19.1. Hợp đồng này có hiệu lực và ràng buộc các bên kể từ ngày ký.

19.2. Hợp đồng này có 19 Điều, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.



19.3. Kèm theo Hợp đồng này là Phụ lục Danh mục trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện; Phụ lục Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bản vẽ minh hoạt mặt bằng tầng và bố trí mặt bằng Căn hộ.

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

19.4. Hai bên thống nhất rằng Hợp đồng và các phụ lục đính kèm tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa hai bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp đồng này.

19.5. 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**



PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC THƯỜNG TRỰC  
*Trần Hoài Anh*



