

# **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Hợp đồng số : ...../HĐMB-DE CAPELLA/17**

**Căn hộ số :**

**Dự án :** Chung cư cao cấp Dự án De Capella

đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Tp.HCM

**Ngày ký Hợp đồng: ...../...../2018**

## CĂN CỨ KẾT LẬP HỢP ĐỒNG

- Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng 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 2014;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- 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 người tiêu dùng;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 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;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 954395 cấp ngày 13/09/2013, đăng ký thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận ngày 15/08/2016 bởi Sở Tài nguyên và môi trường Tp.Hồ Chí Minh;
- Các căn cứ khác;

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Số: ...../HĐMB-DE CAPELLA/18

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ này được lập vào ngày ... tháng ..... năm 2018 giữa Bên Bán và Bên Mua:

**1. BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên Bán”):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN QUỐC CƯỜNG GIA LAI**

- Đại diện bởi Bà: NGUYỄN NGỌC HUYỀN MY. Chức vụ: **Trưởng VPĐD**  
*(Theo Giấy ủy quyền số 01-16/UQQCGL/DE CAPELLA ký ngày 18/01/2016)*
- Địa chỉ : Đường Nguyễn Chí Thanh, Tổ 1, Trà Bá, Pleiku, Gia Lai
- VPĐD: 26 Trần Quốc Thảo, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM
- Địa chỉ VP giao dịch : 82-82A-82B-82C Võ Văn Tần, P6, Q3, TP.HCM
- Điện thoại Công ty: 08.38888989. Fax: 08.39305903
- Số tài khoản: 0261003453700 tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam (Vietcombank) – Chi nhánh Quận 2
- MST: 5900 409 387

**2. BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):**

- Ông/Bà: . Sinh ngày :
- CMND/Hộ chiếu số: . Cấp ngày : tại
- Hộ khẩu thường trú:
- **Địa chỉ liên hệ:**
- Điện thoại :
- Tài khoản số :.....tại Ngân hàng.....

Và Ông/Bà: . Sinh ngày :

- CMND/Hộ chiếu số: . Cấp ngày : tại
- Hộ khẩu thường trú:
- Nơi ở hiện tại:
- Điện thoại :
- Tài khoản số :.....tại Ngân hàng.....

Nay, Bên Bán và Bên Mua cùng thoả thuận ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) này với các nội dung 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 Cao ốc do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này;
- 1.2 “**Cao ốc**” là khối Tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Quốc Cường Gia Lai 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);
- 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 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng này;
- 1.5 “**Bảo hành Căn hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng 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 Căn hộ, 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 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 Điều 1.6 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 Cao ốc 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 sở hữu chung trong Cao ốc**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Cao ốc theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp đồng này;

- 1.11 “**Nội quy Cao ốc**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Cao ốc được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ;
- 1.12 “**Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Cao ốc**” là khoản tiền 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 Cao ốc;
- 1.13 “**Dịch vụ quản lý vận hành Cao ốc**” là các dịch vụ quản lý vận hành Cao ốc, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Cao ốc hoạt động bình thường;
- 1.14 “**Bảo trì Cao ốc**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất phần diện tích và thiết bị xây dựng, công nghệ thuộc sở hữu chung gắn với Cao ốc đó nhằm duy trì chất lượng Cao ốc;
- 1.15 “**Doanh nghiệp quản lý vận hành Cao ốc**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Cao ốc sau khi Cao ốc 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 “**Phí quản lý**” được quy định như nêu tại khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này. 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 Cao ốc được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành căn hộ với đơn vị quản lý vận hành là: **15.000** đồng/m<sup>2</sup>/ tháng (chưa bao gồm thuế VAT và được tính trên Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này). Mức phí này sẽ không vượt quá mức giá trần do Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Cao ốc quy định (nếu có).
- 1.19 “**Ngày bàn giao dự kiến**” là ngày mà Bên Bán dự kiến sẽ bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày **Quý I/2019**
- 1.20 “**Thời gian gia hạn**” là tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng.

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

- a) Mã số căn hộ : ..... tại tầng (tầng có căn hộ): ..... thuộc Chung cư cao cấp Dự án De Capella đường Lương Định Của, Phường Bình Khánh, Quận 2, Tp.HCM (sau đây gọi tắt là “**Cao ốc**”).
- b) Loại Căn hộ: .... **Phòng ngủ**
- 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 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng này.
  - (i). Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy nêu tại mục c này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống 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 chênh lệch trong phạm vi **2%** (*hai phần trăm*) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) khoản 2.1 Điều 2 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 **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 thông thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ nhân với đơn giá nêu tại Phụ lục số 2 Hợp đồng này.
  - (ii). Trong Biên bản bàn giao Căn hộ, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có) so với Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại mục c này. Biên bản bàn giao Căn hộ và Phụ lục của Hợp đồng mua bán căn hộ về việc điều chỉnh diện tích thông thủy chênh lệch (nếu có) 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 và quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- d) Diện tích sàn xây dựng: ..... **m<sup>2</sup>**, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này.
- e) Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở
- f) Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành): **Quý I/2019**
- g) Danh mục vật liệu xây dựng bên trong và bên ngoài của Căn hộ được mô tả tại Phụ lục số 1 đính kèm Hợp đồng.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Cao ốc có Căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

- a) Thửa đất số: 115, 126
- b) Tờ bản đồ số: 5, Bộ địa chính Phường Bình Khánh, Quận 2 (Tài liệu năm 2003)
- c) Diện tích đất sử dụng chung: quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này.

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

3.1 Giá bán Căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ lục số 2 đính kèm Hợp đồng này.

(a) Giá bán Căn hộ quy định tại Phụ lục số 2 của Hợp đồng 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 cung cấp gas, dịch vụ 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 Cao ốc 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 Cao ốc theo quy định tại khoản 1.18 Điều 1 và khoản 11.6 Điều 11 của Hợp đồng này;
- Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe...

(b) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Cao ốc 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, phí trông giữ xe,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ liên hệ của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại phần đầu của Hợp đồng này với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán 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 ngân hàng của Bên Bán.

3.3 Thời hạn thanh toán:

- (a). Bên Mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo tiến độ như nêu tại Phụ lục số 2 đính kèm Hợp đồng này.
- (b). Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng Căn hộ nêu tại điểm (c) khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này sẽ được thực hiện thanh toán cùng với đợt thanh toán cuối cùng được quy định tại Phụ Lục số 2 của Hợp Đồng này.
- (c). Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Cao ốc: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí bảo trì của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý 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 pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình Căn hộ**

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Cao ốc và Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai Bên đã thỏa thuận như nêu tại Phụ lục số 1 Hợp đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:  
**Dự kiến bàn giao căn hộ: Quý I/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 Cao ốc của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Cao ốc 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 nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải.

#### **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 và Phụ lục số 2 của Hợp đồng và được tính lãi suất (trên giá chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì) trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục



số 2 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp đồng này;

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp đồng;
- c) Được bảo lưu quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ cho đến khi Bên Mua trả đủ tiền và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ quy định trong Hợp đồng này. Bên Bán có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất mọi nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các Phụ lục, Biên bản thanh lý đính kèm.
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Cao ốc 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 khác với Phụ lục số 1 thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- e) Thực hiện các công việc thuộc quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Cao ốc trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Cao ốc; ban hành Nội quy Cao ốc; thành lập Ban quản lý hoặc lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Cao ốc để quản lý vận hành Cao ốc kể từ khi đưa Cao ốc vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị được thành lập;
- f) Được treo biển tên của Cao ốc, tại phần sở hữu chung, tầng thượng, mặt ngoài Cao ốc với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung;
- g) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- h) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- i) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho Ngân hàng (nếu có).
- j) 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 từ Bên Mua hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại căn hộ) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản

nội quy quản lý sử dụng Cao ốc đính kèm theo hợp đồng này sau khi đã thông báo cho Bên Mua hoặc người lưu trú hoặc cư trú tại căn hộ trước 3 ngày;

- k) 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;
- l) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại khoản 11.2 Điều 11 của Hợp Đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- m) Được quyền 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;
- n) Được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;
- o) Thực hiện các quyền được quy định tại các điều khoản khác của hợp đồng này.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Cao ốc 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 Cao ốc có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;
- b) Xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch và nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao, 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 các quy định pháp luật xây dựng, đảm bảo thiết kế Căn hộ và quy hoạch xây dựng sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Cao ốc theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn hộ đã bán trong thời gian chưa giao Căn hộ cho Bên Mua, thực hiện bảo hành Căn hộ và Cao ốc 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 mua bán 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 tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
- i) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.  
Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.  
Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua khi Bên Mua có văn bản yêu cầu theo quy định của pháp luật.
- j) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Cao ốc; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Cao ốc khi Cao ốc chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp quyền mua Căn hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng. Kể từ khi Bên Mua ký kết hợp đồng tín dụng với ngân hàng, mọi vấn đề phát sinh liên quan đến vấn đề vay, Bên Mua và ngân hàng sẽ tự giải quyết trên cơ sở hồ sơ đã được ngân hàng phê duyệt và hợp đồng tín dụng đã ký kết, mọi vấn đề phát sinh mới giữa Bên Mua và ngân hàng, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm.
- l) Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước;
- m) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- n) Có trách nhiệm ký hợp đồng 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 hợp đồng bảo lãnh cho bên mua khi ký kết hợp đồng;
- o) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển trao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- p) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này.

## **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 Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu như mô tả tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này;
- b) Được sử dụng 02 chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà tại phần diện tích thuộc sở hữu chung được sử dụng để làm bãi đỗ xe. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm 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 doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí, khoản phạt (nếu có) liên quan đến Căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, 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/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;
- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Cao ốc theo đúng thỏa thuận tại điểm (c) khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này;

- k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua.
- l) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, và kiểm tra thực tế tại công trình.
- m) Thực hiện các quyền được quy định tại các điều khoản khác của Hợp đồng này.

## 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 2% và các khoản phí khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- c) Kể từ ngày 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 Nội quy Cao ốc và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội quy Cao ốc;
- e) 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 và các chi phí phát sinh thực tế liên quan việc Bên Bán đã chi để thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ theo quy định của pháp luật hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí v.v... (nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu theo quy định đúng hạn đúng thời hạn như quy định tại điểm (i) khoản 5.2 Điều 5 Hợp đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ cho Bên Mua.
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe,... 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 Cao ốc và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.6 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 Nội quy Cao ốc 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 Cao ốc;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này và mua Căn hộ;
- n) Cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;
- o) 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;
- p) 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 với điều kiện Bên Bán thực hiện các quyền/ hoạt động này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- q) 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;
- r) Tuân thủ các quy định của Hợp đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

## **Điều 7. Thuế và các khoản phí, lệ phí phải nộp**

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

7.2 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

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, tặng cho, để thừa kế Căn hộ đã mua cho người khác.

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

8.1 Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến nêu tại khoản 1.19 Điều 1 Hợp đồng này tối đa là 03 (ba) tháng (sau đây gọi tắt là “Ngày phải bàn giao căn hộ”). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua. Trường hợp có phát sinh Thời gian gia hạn nêu tại khoản 1.20 Điều 1 của Hợp đồng này thì Ngày phải bàn giao Căn hộ sẽ được cộng thêm thời gian gia hạn.

8.2 Điều kiện giao nhận Căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ lục 1 Hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm (d) khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này;

b) Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch phù hợp theo quy định tại điểm (g) Điều 6.1 Hợp đồng này.

c) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó;

d) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền bao gồm: (i) đợt thanh toán theo Thông báo bàn giao quy định tại Phụ lục 2, (ii) các khoản tiền đến hạn phải thanh toán kèm theo lãi phạt (nếu có), (iii) Phí Quản Lý Vận Hành năm đầu tiên và (vi) Phí Bảo Trì.

8.3 Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày mà Bên Bán ấn định sẽ bàn giao căn hộ được nêu trong thông báo bàn giao, hai bên sẽ tiến hành bàn giao căn hộ và ký một biên bản bàn giao để xác nhận tình trạng của căn hộ khi bàn giao (sau đây gọi tắt là ngày bàn giao căn hộ thực tế). Cũng vào ngày này, Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền nêu tại điểm d khoản 8.2 Điều này. Nếu Bên Mua thanh toán sau ngày này, Bên Mua phải chịu thêm một khoản tiền phạt phát sinh do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 Hợp đồng này.

8.4 Vào ngày bàn giao Căn hộ thực tế, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp sẽ 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. 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 khiếm khuyết vào Biên bản bàn giao căn hộ 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 hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Mua ký Biên bản bàn giao, 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.

- 8.5 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 và phụ lục danh mục vật liệu số 1 của Hợp đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục.
- 8.6 Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ Ngày mà Bên Bán ấn định Bàn giao căn hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao 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 xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ vào ngày thứ 10 (mười) kể từ ngày mà bên Bán ấn định bàn giao căn hộ được nêu trong thông báo và Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền nêu tại điểm (d) Khoản 8.2 Điều này. Nếu Bên Mua thanh toán sau thời điểm này thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán thêm khoản phạt phát sinh do chậm thanh toán theo quy định tại khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng. Lúc này, xem như Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng này, 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.
- 8.7 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 Căn hộ**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng 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.



- 9.2 Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Cao ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
- 9.3 Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, 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 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 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.
- 9.4 Bên Mua phải thông báo kịp thời bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 9.5 Trong trường hợp Bên Mua không cố gắng hết sức để giảm thiểu thiệt hại (bao gồm cả việc không báo cáo kịp thời về bất kỳ lỗi và / hoặc thiệt hại), Bên Mua sẽ phải chịu một phần hoặc toàn bộ chi phí cho việc sửa chữa, thay thế, khắc phục các lỗi, hoặc thiệt hại, tùy thuộc vào mức độ lỗi của Bên Mua.
- 9.6 Thời gian bảo hành là 60 (sáu mươi) tháng được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa cao ốc vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
- 9.7 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - 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;
  - Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.6 Điều 9 của Hợp đồng này;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.3 Điều 9 Hợp đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

9.8 Bên Mua và Cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, Ban quản trị và nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc Cư dân khác và cho các tài sản của họ trong Căn hộ.

9.9 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 9.6 Điều 9 Hợp đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Cao ốc 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 Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

10.2 Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng 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 Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện như quy định tại khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng và các điều kiện tại Điều này như sau:

- 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 ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;

- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn kèm tiền lãi phạt (nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo như quy định tại 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 Điều 10 và khoản 10.2 Điều 10 của Hợp đồng này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Nội quy Cao ốc đính kèm theo Hợp đồng này.
- 10.5 Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ.
- 10.6 Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

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

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích bên trong Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ, nếu có) và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ, có quyền sở hữu, sử dụng đối với các phần diện tích thiết bị thuộc sở hữu chung trong Cao ốc như quy định tại Điều 11.3 Hợp đồng này.
- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như các căn hộ mà Bên Bán chưa/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại điểm (b) khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này), tầng trệt, và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ (bao gồm: hồ bơi, phòng tập thể dục,...), văn phòng, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại khoản 11.3 Điều 11 của Hợp đồng này và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.
- 11.3 Bên Mua có quyền sử dụng, sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Cao ốc, bao gồm:

- a) Phần diện tích còn lại của Cao ốc ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 11.1 và 11.2 Điều này; 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, 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 Đối với chỗ 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 thì thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
- 11.5 Đối với chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư thì người mua, thuê căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư quyết định mua hoặc thuê; trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ để xe ô tô này thuộc quyền quản lý của chủ đầu tư và chủ đầu tư không được tính vào giá bán, giá thuê chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- 11.6 Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Cao ốc như sau:
- a) Phí quản lý nêu tại khoản 1.18 Điều 1 của Hợp đồng này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các chi phí quản lý và vận hành cho năm đầu tiên vào Tài khoản Chi phí quản lý và vận hành của Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày có thông báo Bàn giao thực tế. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các thông tin về Tài khoản này trong thông báo Bàn giao thực tế.
- Phí quản lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Cao ốc mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Cao ốc bao gồm

dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, chăm sóc cây xanh, vệ sinh khu công cộng, bãi giữ xe, thang máy, thiết bị chữa cháy, máy phát điện, hệ thống an ninh, chi phí điện, nước cho hệ thống điều hoà của khu công cộng và chi phí khác cho phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Cao ốc.

- b) Sau khi Ban quản trị Cao ốc được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Cao ốc sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị Cao ốc thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Cao ốc.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Cao ốc 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.
- 11.7 Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, ... chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
- 11.8 Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm vào Quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi Bên.

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

12.1 Hai Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán vi phạm như sau:

- a) Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0.05% (không chám không năm phần trăm) trên mỗi ngày trễ hạn đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và kinh phí bảo trì) tính trên thời gian chậm bàn giao Căn hộ kể từ Ngày phải bàn giao thực tế theo quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 của Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày, kể từ ngày phải Bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 8.1 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 này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cộng với khoản tiền phạt tương đương 30% (*ba mươi phần trăm*) Giá bán Căn hộ (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì) cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
- c) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên Bán sẽ phải gửi thông báo cho Bên Mua bằng văn bản, trong đó xác

định thời gian chấm dứt, thời điểm hoàn trả tiền. Đối với trường hợp này, Bên Bán sẽ phải hoàn lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán và:

- i. bị phạt bằng 100% (*một trăm phần trăm*) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm thuế GTGT và phí bảo trì); Bên Bán có trách nhiệm thanh toán khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán và tiền phạt cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc chấm dứt Hợp đồng.
- ii. bị phạt bằng 0.05% (*không chấm không năm phần trăm*) trên mỗi ngày trễ hạn trong trường hợp chậm thanh toán khoản tiền nêu trên so với thời điểm hoàn trả tiền được ghi trong thông báo chấm dứt. Bên Bán không phải chịu phạt trễ hạn theo quy định tại Điểm này nếu quá thời hạn 05 ngày kể từ thời điểm hoàn trả tiền được ghi trong thông báo chấm dứt mà Bên Mua không đến thực hiện việc nhận tiền.

12.2 Hai Bên thống nhất rằng khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này, thì Bên Bán sẽ áp dụng các hình thức xử lý như sau:

a) Thanh toán trễ hạn:

- Bên Mua được thanh toán trễ hạn trong vòng 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

Từ ngày thứ 11 trở đi, kể từ ngày đến hạn thanh toán, khi Bên Mua nộp tiền của mỗi đợt thì phải trả thêm tiền lãi phạt do thanh toán trễ hạn với lãi suất là 0.05% (*không chấm không năm phần trăm*) cho mỗi ngày trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán.

- Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3.3 của Hợp Đồng này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày thì xem như Bên Mua đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán của Hợp đồng. Lúc này, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng.
- Khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng các hình thức xử lý theo quy định tại điểm (b) khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này.

b) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên Mua vi phạm nêu tại điểm (a) khoản 12.2 Điều 12, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua. Khi đó, ngoài việc thực hiện các biện pháp được quy định tại điểm (a) khoản 12.2 Điều 12, Bên Bán còn có quyền:

- i. quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
- ii. phạt và yêu cầu Bên Mua bồi thường do vi phạm Hợp đồng một số tiền tương đương 30% (*ba mươi phần trăm*) Giá bán Căn hộ; và
- iii. sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi) sau khi khấu trừ tiền lãi trễ hạn theo điểm a khoản 12.2, khấu trừ tiền phạt, khoản bồi thường thiệt hại theo mục ii điểm b khoản 12.2 đã nêu trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai Bên hoàn tất các Biên bản thanh lý Hợp đồng.

### 12.3 Các thoả thuận khác :

- a) Theo quy định Điểm a Khoản 12.1 Điều 12 của hợp đồng, điều kiện để Bên Mua được quyền tính lãi phạt Bên Bán chậm giao nhà là Bên Mua phải tuân thủ thanh toán đầy đủ và đúng ngày tất cả các kỳ hạn thanh toán quy định tại Khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán cho tổng thời gian vi phạm. Hai bên thống nhất việc tính lãi phạt do chậm bàn giao căn hộ (nếu có) sẽ được hai bên xác định và Bên Bán thanh toán cùng lúc với việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho Bên mua.
- b) Thời gian chậm giao nhà sẽ được miễn trừ khi xảy ra sự kiện Bất khả kháng quy định tại Điều 14 của Hợp đồng này.
- c) Theo điểm (b) khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này, Bên Bán sẽ gửi thư thông báo việc chậm bàn giao Căn hộ và thông báo thời điểm bàn giao Căn hộ mới cho Bên Mua. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng của Bên Mua mà Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng với Bên Bán thì được hiểu rằng Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng và Bên Bán phải chịu phạt lãi cho Bên Mua theo quy định tại điểm (a) khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này.

## **Điều 13. Cam kết của hai 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 rằng các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh 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: Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2. 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 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.



- 14.3. 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 khoản 15.3 Điều 15 của Hợp đồng này.

### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

Hợp đồng này sẽ được chấm dứt trong một hoặc các trường hợp sau:

- 15.1 Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên sẽ thỏa thuận các điều kiện, hệ quả và thời hạn chấm dứt.
- 15.2 Một Bên đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng này. Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng này.
- 15.3 Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng, và không Bên nào sẽ chịu bất cứ nghĩa vụ nào khác đối với Bên còn lại. Theo đó, hai Bên sẽ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận cho đến thời điểm chấm dứt.

### **Điều 16. Thông báo**

- 16.1 Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng này.
- 16.2 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp đồng này phải được lập thành văn bản và gửi đến Bên còn lại như địa chỉ liên hệ đã nêu tại Hợp đồng này.
- 16.3 Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được thông báo. Trường hợp một Bên có bằng chứng đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ liên hệ như nêu tại Hợp đồng này cho Bên còn lại thì xem như Bên đó đã thực hiện hoàn tất nghĩa vụ thông báo của mình.
- 16.4 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi theo Hợp đồng này được xem là Bên còn lại nhận được:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay có ký biên nhận; hoặc

- b) Vào ngày người gửi nhận được báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax; hoặc
- c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm.

### **Điều 17. Các điều khoản khác**

- 17.1 Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Cao ốc. Nội quy Cao ốc có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị nhà chung cư.
- 17.2 Tất cả các quyền và nghĩa vụ của hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế nhiệm và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.
- 17.3 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 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.
- 17.4 Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm mua, duy trì và giải quyết các loại bảo hiểm căn hộ theo quy định của Bản nội quy nhà chung cư đính kèm Hợp đồng.

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

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp hai Bên không thương lượng được thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

- 19.1 Hợp đồng này và tất cả các Phụ lục của nó cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa hai Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa hai Bên liên quan đến nội dung của Hợp đồng này.
- 19.2 Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản Nội quy Cao ốc, Phụ lục số 1 và Phụ lục số 2. Tất cả các Phụ lục của Hợp đồng này là phần bổ sung và không tách rời của Hợp đồng này.

- 19.3 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.
- 19.4 Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 19.5 Hợp đồng này được lập thành 04 bản có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

**BÊN MUA**

**BÊN BÁN**