

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

..., ngày... tháng... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở¹

Số: .../.....

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 do Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành hướng dẫn Luật Nhà ở;

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, Căn Hộ chung cư:

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:.....

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:.../.../....., tại)²

- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

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

Nếu là cá nhân:

- Tên cá nhân:

¹ Áp dụng trong trường hợp mua bán căn hộ chung cư có sẵn đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật.

² Trường hợp không có văn bản ủy quyền thì xóa bỏ nội dung theo văn bản ủy quyền.

- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có):..... Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

Và đồng sở hữu

- Tên cá nhân:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

HOẶC

Nếu là tổ chức:

- Tên tổ chức:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../../....., tại)³
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

1. **“Căn Hộ”** là Căn Hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo Căn Hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc

³ Trường hợp không có văn bản ủy quyền thì xóa bỏ nội dung theo văn bản ủy quyền.

Nhà Chung Cư do Công ty⁴ đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty⁵ làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại⁶ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại..... thuộc dự án....., phường/xã....., quận/huyện/thị xã....., tỉnh/thành phố⁷
3. **“Hợp Đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia 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 (Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...); diện tích sử dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho người mua Căn Hộ.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.

⁴ Ghi nhận đầy đủ tên của chủ đầu tư

⁵ Ghi nhận đầy đủ tên của chủ đầu tư

⁶ Đơn vị ghi nhận phù hợp với hồ sơ pháp lý dự án

⁷ Đơn vị ghi nhận địa chỉ dự án theo hồ sơ pháp lý được duyệt

9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư.
12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động bảo trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.
14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Bản Nội Quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Kinh Phí Quản Lý Vận Hành”** là khoản tiền phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
18. **“Dự Án”** là dự án⁸địa chỉ tại⁹.

ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

⁸ Ghi nhận đầy đủ tên của Dự án theo hồ sơ pháp lý

⁹ Ghi nhận đầy đủ địa chỉ của Dự án theo hồ sơ pháp lý

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

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

a) Căn Hộ số: tại tầng (tầng có Căn Hộ):, thuộc Nhà Chung Cư
đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã, quận/huyện/thị xã, tỉnh/thành
phố¹⁰

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m².¹¹ Diện tích này được tính theo kích thước thông
thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng
này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên
hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm
thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ;
trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn^{12%}
(..... phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều
chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá^{13%} (.....
phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh
lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

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

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại
Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

đ) Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa Nhà Chung Cư): năm

e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương
mại, dịch vụ, ...):¹⁴

g) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): Không có.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: hoặc ô số: hoặc lô số:

b) Tờ bản đồ số: do cơ quan/..... lập;

¹⁰ Đơn vị ghi nhận thông tin căn hộ

¹¹ Đơn vị ghi nhận diện tích thông thủy của căn hộ.

¹² Ghi nhận theo CSBH được duyệt: “**không quá ...%**” (Đối với căn hộ có sẵn, Ủy ban Cảnh tranh Quốc gia (UBCTQG) đã có khuyến nghị tới một số doanh nghiệp về mức tối đa là 0,5%).

¹³ Ghi nhận theo CSBH được duyệt thống nhất với ghi chú số 12.

¹⁴ Bổ sung theo CSBH/thỏa thuận với KH, trường hợp không mua bán phần diện tích này, Đơn vị điền “không có”

- c) Diện tích đất sử dụng chung¹⁵:m².
- d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): **Không có**
3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:¹⁶
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản,
 - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng:
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án:
 - Các thông tin, giấy tờ khác:
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ¹⁷:
5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): ¹⁸
6. ¹⁹Các thông tin khác về Căn Hộ (nếu có):
7. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): **Không có**

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá Bán:
- a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).
- Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư, trong đó:
- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ)
 - Thuế giá trị gia tăng: đồng (Bằng chữ); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
 - Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng.
(Bằng chữ)
- b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a Khoản này không bao gồm các khoản sau:

¹⁵ Diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Nhà Chung Cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu Nhà Chung Cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Nhà Chung Cư đó

¹⁶ Liệt kê giấy tờ pháp lý Dự Án

¹⁷ Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt.

¹⁸ Phụ thuộc vào từng dự án cụ thể, Đơn vị chủ động xin ý kiến B. PTDA phụ trách. Trường hợp B. PTDA phản hồi không có/không có nội dung cụ thể, đề hạn chế tranh chấp với Bên Mua, xem xét phương án ghi chung là “Theo hồ sơ pháp lý dự án và quy định pháp luật, nếu có”.

¹⁹ Điền theo thông tin đúng theo GCN cấp cho từng Căn hộ, nếu chưa có GCN thì ghi nhận là “không có”.

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - Kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận: **Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền sau:**
 - + Phí dịch vụ công chứng Hợp Đồng này (nếu có) và các văn bản khác có liên quan;
 - + Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản khác liên quan (nếu có) không bao gồm trong Giá Bán Căn Hộ quy định tại Khoản 1 Điều này;
 - + Kinh phí bảo trì mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp thêm theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Mua trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện việc bảo trì;
 - + Phí mua và duy trì các loại bảo hiểm Căn Hộ phù hợp với các quy định của pháp luật.
- c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d) Các nội dung thỏa thuận khác:
- (i) **Giá Bán Căn Hộ có thể được điều chỉnh theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này;**
 - (ii) Trong trường hợp pháp luật có sự điều chỉnh tăng thuế giá trị gia tăng so với thời điểm ký Hợp Đồng này thì Bên Mua có nghĩa vụ nộp bổ sung phần tăng thêm đó.
2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
3. Thời hạn thanh toán:²⁰
- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):
- (i) **Đợt 1: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán% Giá Bán và thuế giá trị gia tăng tương ứng ngay khi ký Hợp Đồng này;**
 - (ii)

²⁰ Nội dung này chỉ là gợi ý, Đơn vị phụ trách chủ động điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm.

(iii) Đợt: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán% Giá Bán và thuế giá trị gia tăng tương ứng vào ngày theo thông báo của Bên Bán về việc Bàn giao Căn Hộ;

(iv) Đợt: Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán% Giá Bán và thuế giá trị gia tăng tương ứng theo thông báo của Bên Bán khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận hoặc khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng.

Thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích xây dựng thực tế khi bàn giao Căn Hộ được thực hiện theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này, Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đối với Căn Hộ và đã bàn giao kinh phí này cho Ban quản trị Nhà Chung Cư.

Trước thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ và tại thời điểm thanh toán đợt²¹ (...), Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán. Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào tài khoản bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản qua Ngân hàng theo tài khoản của Bên Bán ghi tại Hợp Đồng này hoặc theo thông báo (nếu có) của Bên Bán tại từng thời điểm.

Trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ khi thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, Bên Mua có trách nhiệm gửi bản sao xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Bên Bán. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không xuất trình giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định này thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua.

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

c) Các nội dung thỏa thuận khác:

(i) Bên Mua thanh toán Giá Bán Căn Hộ vào tài khoản của Bên Bán ghi tại Hợp Đồng này hoặc theo thông báo (nếu có) của Bên Bán tại từng thời điểm.

(ii) Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định một thời hạn khác, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán. Bên Mua chịu toàn bộ chi phí liên quan đến việc thanh toán theo Hợp Đồng này.

(iii) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán²².

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

²¹ Diễn theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm và xin ý kiến BKT để hạch toán phù hợp.

²² Theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS 2023, việc nhận tiền thanh toán theo hợp đồng kinh doanh bất động sản từ khách hàng thông qua tài khoản mở tại tổ chức tín dụng trong nước hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam

2. Tiến độ xây dựng: Căn Hộ đã hoàn thành việc xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ nămtheo Thông báo số..... ngày....của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)²³; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:²⁴
5. Các nội dung thỏa thuận khác: Để làm rõ, trường hợp theo hồ sơ Dự Án được phê duyệt, toàn bộ, một hoặc một số hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội không thuộc trách nhiệm xây dựng của Bên Bán thì Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 4 Điều này.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) 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

²³ Điền các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo hồ sơ pháp lý Dự Án, tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt.

²⁴ Điền các công trình hạ tầng xã hội mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo hồ sơ pháp lý Dự Án, tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt.

Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký Hợp Đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;

- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận:
 - (i) Trên cơ sở thống nhất giữa Hai Bên, Bên Bán có thể điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất của Căn Hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành;
 - (ii) Được sửa đổi đối với các thiết kế, bố trí mặt ngoài Nhà Chung Cư, cảnh quan của toàn Dự Án phù hợp với yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - (iii) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do vi phạm của Bên Bán.
 - (iv) Không ảnh hưởng bởi các điều khoản khác tại Hợp Đồng này, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ và các quyền liên quan khác cho đến khi Bên Mua hoàn thành thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) và Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ;
 - (v) Có quyền tháo dỡ các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu biểu ngữ ở phía mặt ngoài của Căn Hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác;
 - (vi) Được treo biển tên Dự Án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ của Bên Mua.
 - (vii) Ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ, tiện ích liên quan khác nếu Bên Mua/bên thứ ba sử dụng Căn Hộ không thanh toán đầy đủ, đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản khác liên quan (nếu có);
 - (viii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí theo quy định Hợp Đồng;
 - (ix) Yêu cầu Bên Mua tuân thủ quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt, tuân thủ quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng và pháp luật về xây dựng trong quá trình cải tạo/sử dụng Căn Hộ;
 - (x) Yêu cầu Bên Mua ngừng các hành vi vi phạm và/hoặc có quyền khiếu nại, khởi kiện Bên Mua trong trường hợp Bên Mua thực hiện cải tạo/sử dụng Căn Hộ hoặc thực hiện các hành vi khác gây ảnh hưởng/xâm phạm quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc bên thứ ba;

(xi) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- đ) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e) 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 ...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để 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 Nhận²⁵;

Trong thời hạn 20 (hai mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ bán cho Bên Mua;
- i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

²⁵ Lưu ý trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì Chủ đầu tư phải nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho người mua, trừ trường hợp người mua, tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận (Khoản 8 Điều 39 Luật Nhà ở 2023)

- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- n) Công khai Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong Hợp Đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan.
- f) Các nghĩa vụ khác do Các Bên thỏa thuận:
- (i) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng ...²⁶ chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí được Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành bố trí phù hợp với thiết kế khu vực để xe của Nhà Chung Cư và phải trả phí trông giữ xe, các chi phí liên quan theo quy định của Bên Bán;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng

²⁶ Bổ sung số lượng cụ thể tại thời điểm ký Hợp đồng

Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ___% ²⁷so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;
- l) Các quyền khác do Hai Bên thỏa thuận: **Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật.**

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% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

²⁷ Ghi nhận theo CSBH được duyệt, (đối với nhà ở có sẵn, UBCTQG đã có khuyến nghị tới một số doanh nghiệp về mức tối đa là 02%)

- k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của Các Bên:
 - (i) Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định một thời hạn khác, Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí, phạt vi phạm/bồi thường thiệt hại và các khoản liên quan khác (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán;
 - (ii) Nộp các khoản phí, chi phí theo quy định của pháp luật và/hoặc theo quy định của Bên Bán đối với các hoạt động tại Nhà Chung Cư;
 - (iii) Đóng góp thêm kinh phí bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần sở hữu riêng của Bên Mua trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư không đủ để thực hiện việc bảo trì;
 - (iv) Tuân thủ quy hoạch/thiết kế được phê duyệt, quy chuẩn/tiêu chuẩn xây dựng, giấy phép liên quan, pháp luật về xây dựng áp dụng cho Nhà Chung Cư và các quy định, hướng dẫn liên quan của Bên Bán khi tiến hành các hoạt động cải tạo/sử dụng Căn Hộ; trường hợp phải xin các giấy phép/chấp thuận liên quan thì Bên Mua với trách nhiệm và chi phí của mình phải thực hiện các thủ tục đó trước khi tiến hành;
 - (v) Bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Bên Bán và/hoặc bên thứ ba trong quá trình cải tạo/sử dụng, hoạt động tại Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, quy định của Bên Bán và/hoặc theo quy định của pháp luật;
 - (vi) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không xâm hại, làm hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng liên quan và chấp hành mọi quy tắc về giữ gìn vệ sinh môi trường, an ninh trật tự, phòng chống cháy nổ cũng như tuân thủ các quy định của pháp luật về sử dụng Căn Hộ, Nhà Chung Cư và quy định của Bên Bán (nếu có);
 - (vii) Bên Mua phải bảo đảm việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ không làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu, sử dụng khác tại Nhà Chung Cư;
 - (viii) Bảo mật thông tin của Bên Bán, Dự Án và Hợp Đồng này, không được phép sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Bán, Dự Án và Hợp Đồng này cho Bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán trừ trường hợp bắt buộc phải cung cấp theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật;
 - (ix) Không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu, biểu ngữ ở phía mặt ngoài của Căn Hộ và phần sở hữu/sử dụng chung khác;
 - (x) 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;

- (xi) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng lại Căn Hộ cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Hộ phải có văn bản cam kết về việc tuân thủ đầy đủ các quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia.
- (xii) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán hoặc các tổ chức, cá nhân do Bên Bán chỉ định thực hiện các hoạt động xử lý dữ liệu cá nhân, bao gồm nhưng không giới hạn việc thu thập, ghi, phân tích, xác nhận, lưu trữ, cung cấp, chuyển giao, xóa, hủy dữ liệu cá nhân trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và cho đến khi các bên thỏa thuận chấm dứt.

Các dữ liệu cá nhân mà Bên Bán thu thập sẽ bao gồm dữ liệu cá nhân của Bên Mua và của các Bên liên quan đến Hợp Đồng gồm: (i) Dữ liệu cá nhân cơ bản bao gồm họ và tên, ngày tháng năm sinh, giới tính, quốc tịch, hình ảnh cá nhân, số điện thoại, nơi sinh, nơi đăng ký khai sinh, địa chỉ thường trú, địa chỉ liên lạc, nơi cư trú, số CMND/CCCD/định danh cá nhân/hộ chiếu/giấy khai sinh, thông tin về nghề nghiệp v.v; (ii) Dữ liệu cá nhân nhạy cảm bao gồm thông tin sức khỏe, khả năng tài chính, tài khoản ngân hàng v.v. (“Dữ liệu cá nhân”). Ngoài những thông tin trên, Bên Bán còn có thể thu thập bất kỳ dữ liệu, thông tin nào mà theo quy định pháp luật tại từng thời điểm được định nghĩa là dữ liệu cá nhân và cần thiết để phục vụ cho các mục đích thực hiện Hợp đồng và các mục đích khác phù hợp với quy định pháp luật.

Bên Mua đã được Bên Bán thông báo về việc xử lý Dữ liệu cá nhân và Bên Mua có trách nhiệm đạt được sự đồng ý của chủ thể dữ liệu là các bên liên quan theo hình thức phù hợp với quy định pháp luật trước khi cung cấp Dữ liệu cá nhân cho Bên Bán.

- (xiii) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật.

ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN

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

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
 - a) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ tài chính, gồm: các khoản tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các chi phí khác (nếu có) tính đến thời điểm bàn giao Căn Hộ.

- b) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này); đồng thời hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Khi bàn giao, Hai Bên sẽ tiến hành lập Biên bản bàn giao Căn Hộ theo mẫu của Bên Bán.
2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ²⁸..... (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).
- 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 ²⁹..... 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 là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.
3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn Hộ và ký vào Biên bản bàn giao Căn Hộ.
- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
6. Các thỏa thuận khác:
- a) Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây không được coi là lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, bản thân bị ốm đau nhưng không nằm viên/cấp cứu, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua.

²⁸ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

²⁹ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

- b) Trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, thì biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ có hiệu lực mặc dù chỉ có chữ ký của đại diện Bên Bán; ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Căn Hộ được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ sẽ được Bên Bán ghi vào biên bản bàn giao Căn Hộ và được xác định là ngày hiệu lực của biên bản bàn giao Căn Hộ.
- c) Để làm rõ, ngày bàn giao Căn Hộ quy định tại Khoản 2 Điều 8 Hợp Đồng này là ngày bàn giao Căn Hộ dự kiến.
- d) Trước khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu. Tại ngày bàn giao mà Bên Mua không có phản hồi về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế mà Bên Bán đã đo đạc và/hoặc không cung cấp số liệu của đơn vị tư vấn/đo đạc độc lập cho Bên Bán để các bên kiểm tra, đối chiếu thì xem như Bên Mua đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế mà Bên Bán cung cấp khi bàn giao.
- e) Xử lý trong trường hợp tăng/giảm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:
- Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng hay từ chối nhận bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng. Trong trường hợp có sự chênh lệch này, Các Bên vẫn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ theo quy định sau đây:
- (i) Trường hợp diện tích Căn Hộ thực tế chênh lệch (tăng/giảm) vượt quá ³⁰ % (__ phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi nhận tại Điều 2 của Hợp Đồng thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế với đơn giá quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 3 Hợp Đồng này.
- (ii) Trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh tăng, Bên Mua phải thanh toán 95% giá trị chênh lệch tăng lên cho Bên Bán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày phải nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán, còn lại 5% giá trị chênh lệch sẽ được thanh toán vào đợt cuối cùng. Trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh giảm, Giá trị chênh lệch giảm sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận. Nếu Giá trị chênh lệch giảm nhỏ hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải nộp thêm cho đủ, nếu giá trị chênh lệch lớn hơn số tiền Bên Mua phải thanh toán trước khi nhận Giấy Chứng Nhận, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bên Mua phần dư ra này.
- (iii) Các Bên sẽ thực hiện ký Phụ lục điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tại thời điểm bàn giao hoặc trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày bàn giao. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ký Phụ lục và/hoặc trường hợp Bên Mua chậm/không ký Phụ lục vì bất cứ lý do gì, nếu thuộc trường hợp phải điều chỉnh tăng Giá Bán Căn Hộ, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại khoản này.
- (iv) Đối với số tiền của phần diện tích không chênh lệch (phần diện tích theo Hợp Đồng), Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo các quy định liên quan khác tại Hợp Đồng

³⁰ Ghi nhận theo CSBH được duyệt phù hợp với điểm b Khoản 1 Điều 2, đối với căn hộ có sẵn, UBCTQG đã có khuyến nghị tới một số doanh nghiệp về mức tối đa là 0,5%

- f) Để tránh nhầm lẫn, không phụ thuộc vào việc ký Biên bản bàn giao giữa Bên Bán và Bên Mua, Bên Bán được xem là đã thực hiện đúng quy định về thời hạn bàn giao khi đã gửi thông báo bàn giao cho Bên Mua đầy đủ, đúng hạn.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả Căn Hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn **30 (ba mươi) ngày**, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: **60 (sáu mươi) tháng kể từ khi Căn Hộ hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng đối với nội dung bảo hành tại Khoản 3 Điều này, đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.**
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;

- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
- f) Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận: **Không có**
- 7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 8. Các thỏa thuận khác:
 - a) Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã hoàn thành việc xây dựng và được nghiệm thu đưa vào sử dụng từ năm theo Thông báo số ngày....của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng.
 - b) Vì vậy, tại thời điểm ký Hợp Đồng, Căn Hộ đã hết thời hạn bảo hành. Các Bên thống nhất không áp dụng quy định về việc bảo hành tại Hợp Đồng này đối với Căn Hộ.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

- 1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
- 2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đáp ứng các điều kiện sau:
 - a) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, bao gồm cả khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, nếu có.
 - b) Bên Mua đang không trong một tranh chấp với Bên Bán hoặc bên thứ ba liên quan đến Căn Hộ, Hợp Đồng; hoặc đang không thuộc trường hợp Bên Bán đã có thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua; hoặc đang không thuộc trường hợp Hợp Đồng chấm dứt nhưng các bên chưa hoàn tất thủ tục chấm dứt, ngoại trừ trường được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán.
 - c) Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.
 - d) Bên thứ ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải

thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

5. Các thỏa thuận khác: **Không có**

ĐIỀU 11. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm **trang thiết bị theo Danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với căn hộ mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này**; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: được **quy định tại Phụ lục của Hợp Đồng**.
3. 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: được **quy định tại Phụ lục của Hợp Đồng**.

Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung phải được lập thành phụ lục kèm theo Hợp Đồng này.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác): **là phần diện tích không thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và/hoặc Bên Mua theo Hợp Đồng và phần diện tích không thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư**.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:
 - a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm: **không áp dụng**.
 - b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
 - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có):

- a) **Ban quản trị Nhà Chung Cư đã thành lập trước thời điểm ký Hợp Đồng, theo đó, Các Bên thống nhất việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư thực hiện theo quy định tại điểm b Khoản 5 Điều này.**
- b) **Trường hợp đã được cấp Giấy Chứng Nhận thì diện tích làm cơ sở để tính phí quản lý vận hành là diện tích ghi trong Giấy Chứng Nhận, trường hợp chưa được cấp Giấy Chứng Nhận thì diện tích làm cơ sở để tính phí quản lý vận hành là diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng**

của Bên Mua được xác định tại Biên bản bàn giao. Trường hợp khi bàn giao chưa thống nhất được diện tích thì diện tích làm cơ sở để tính phí quản lý vận hành là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

Trường hợp Bên Mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán một phần hoặc toàn bộ Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng này thì:

- a) Bên Mua phải thanh toán thêm cho Bên Bán một khoản tiền lãi chậm thanh toán được tính theo công thức: $\dots^{31}\%/ngày \times (\text{nhân với}) \text{Số ngày chậm thanh toán (tính từ ngày phải thanh toán đến ngày thực tế thanh toán)} \times (\text{nhân với}) \text{Tổng số tiền chậm thanh toán}$. Việc chậm thanh toán này của Bên Mua tối đa không quá $^{32}\dots (\dots)$ ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán, để làm rõ, thời gian $^{33}\dots (\dots)$ ngày này không làm giới hạn Số ngày chậm thanh toán được tính theo quy định tại Điều này.
- b) Sau $\dots$ ngày 34 kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mà Bên Mua vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:
 - (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ ba mươi kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác nêu tại thông báo chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn. Theo đó, Bên Bán được quyền thu hồi Căn Hộ (trong trường hợp đã bàn giao Căn Hộ) mà không cần có bất kỳ sự đồng ý/xác nhận nào của Bên Mua và được miễn trừ tất cả các nghĩa vụ, trách nhiệm khi thực hiện quyền thu hồi Căn Hộ. Đồng thời, Bên Bán được quyền tự do chào bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không cần sự đồng ý/chấp thuận hay phải thực hiện các thủ tục thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng với Bên Mua; và/hoặc
 - (ii) Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại điểm a Khoản này tính từ ngày đến hạn thanh toán cho tới ngày chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán; và/hoặc
 - (iii) Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt vi phạm bằng $\dots\%$ (... phần trăm) 35 của Giá Bán Căn Hộ. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt này trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo; và/hoặc
 - (iv) Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ bồi thường mọi tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Bên Bán có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại

³¹ Đơn vị bổ sung cho phù hợp. Theo Khoản 2 Điều 357, Khoản 1 Điều 468 BLDS 2015 thì Mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng không quá 20%/năm

³² Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm

³³ Điền số ngày tối đa được chậm thanh toán

³⁴ Điền số ngày tối đa được chậm thanh toán.

³⁵ Bằng mức quy định tại mục (iv) điểm b Khoản 2 Điều này

cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do Hợp Đồng mang lại và chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ Hợp Đồng; và/hoặc

- (v) Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các chi phí khác phát sinh trong quá trình di dời, xử lý tài sản của Bên Mua (nếu có) tại Căn Hộ. Để làm rõ, trong trường hợp phải hoàn trả Căn Hộ khi Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này mà Bên Mua để lại hoặc còn hiện hữu bất kỳ tài sản nào tại Căn Hộ thì Bên Mua tại đây đồng ý từ bỏ quyền sở hữu đối với mọi tài sản, trang thiết bị tại Căn Hộ; và/hoặc
- (vi) Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền mà Bên Bán đã hỗ trợ cho Bên Mua (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản tiền lãi vay, tiền phí quản lý vận hành, phí dịch vụ,... và/hoặc
- (vii) Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán tiền phí môi giới Bên Bán đã thanh toán cho đơn vị môi giới.

Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nhận từ Bên Mua (không tính lãi và không bao gồm thuế giá trị gia tăng) sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt, bồi thường, các khoản tiền mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu có) trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán hoàn tất việc bán/chuyển giao Căn Hộ cho bên thứ ba.

- c) Không mâu thuẫn với các quy định khác tại Hợp Đồng này, trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền lãi chậm thanh toán, Bên Bán có quyền áp dụng biện pháp xử lý tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ.
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

- a) Trường hợp Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này mà sau.....³⁶ ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt chậm bàn giao với mức phạt được tính theo công thức:³⁷%/ngày tính x (nhân với) Số ngày chậm bàn giao (tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao Căn Hộ trên thực tế) x (nhân với) Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thực tế thanh toán cho Bên Bán. Việc chậm bàn giao này của Bên Bán tối đa không quá ³⁸.... (....) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, để làm rõ, thời gian ³⁹.... (...) ngày này không làm giới hạn Số ngày chậm bàn giao được tính theo quy định tại Điều này.
- b) Trường hợp Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này mà sau.....⁴⁰ ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn không bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:

³⁶ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm, bằng thời hạn quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng (thời gian gia hạn) và thời gian theo quy định tại Điều 12.1.a.

³⁷ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm, bằng lãi suất quy định tại Điều 12.1.a

³⁸ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm, bằng thời hạn tối đa được chậm thanh toán quy định tại Điều 12.1.a

³⁹ Điền số ngày tối đa được chậm bàn giao

⁴⁰ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm, bằng thời hạn quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng (thời gian gia hạn) và thời gian theo quy định tại Điều 12.1.a.

- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày tính đến ngày Hợp Đồng chấm dứt. Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ ba mươi kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác nêu tại thông báo chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn; và/hoặc.
- (ii) Yêu cầu Bên Bán thanh toán khoản tiền phạt vi phạm bằng ...% (... phần trăm)⁴¹ của Giá Bán Căn Hộ. Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt này trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua; và/hoặc
- (iii) Buộc Bên Bán bồi thường mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Bên Mua có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do Hợp Đồng mang lại và chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ Hợp Đồng.

Sau khi Hợp Đồng chấm dứt, Bên Bán hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nhận từ Bên Mua (không tính lãi và không bao gồm thuế giá trị gia tăng) sau khi đã trừ đi các khoản tiền sau: các khoản tiền phạt, bồi thường mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu có); các khoản tiền mà Bên Bán đã hỗ trợ cho Bên Mua (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn: các khoản tiền lãi vay, tiền phí quản lý vận hành, phí dịch vụ... ; tiền phí môi giới Bên Bán đã thanh toán cho đơn vị môi giới. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua hoàn trả Căn Hộ cho Bên Bán (trong trường hợp đã bàn giao Căn Hộ) và Hợp Đồng chấm dứt. Để làm rõ, đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế nêu trên.

- 3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì:

Trường hợp Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà quá thời hạn 30 ngày kể từ thời điểm thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ hoặc đến nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ thì:

- a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản phạt chậm nhận bàn giao với số tiền tương đương với⁴²%/ngày x (nhân với) Giá Bán Căn Hộ của đợt thanh toán bàn giao x (nhân với) số ngày chậm nhận bàn giao thực tế được tính kể từ ngày đến hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán cho tới thời điểm thực tế nhận bàn giao; và/hoặc
- b) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng này mà không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và áp dụng các chế tài tương tự như quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này.

4. Các thỏa thuận khác:

- a) Trừ các trường hợp đã được quy định chế tài cụ thể tại Hợp Đồng này, nếu Bên Mua vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không thực hiện việc khắc phục, sửa chữa, chấm dứt hành vi vi phạm trong thời hạn yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các chế tài quy định tại Khoản 1 Điều này để giải quyết.

⁴¹ Điền theo CSBH được phê duyệt tại từng thời điểm, bằng lãi suất quy định tại Điều 12.1.b.(iii).

⁴² Đơn vị bổ sung cho phù hợp. Theo Khoản 2 Điều 357, Khoản 1 Điều 468 BLDS 2015 thì Mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng không quá 20%/năm

- b) Trong mọi trường hợp Hợp Đồng này bị chấm dứt/hủy bỏ trước thời hạn bởi bất kỳ Bên nào theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quy định pháp luật, nếu Bên Mua được Bên Bán hỗ trợ lãi suất cho khoản vay của Bên Mua giải ngân trực tiếp cho Bên Bán để thanh toán tiền mua Căn Hộ thì số tiền hỗ trợ lãi suất này sẽ được Bên Bán khấu trừ vào số tiền mà Bên Bán phải hoàn trả/thanh toán cho Bên Mua.
- c) Trường hợp khi Hợp Đồng chấm dứt/hủy bỏ, nếu khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ để Bên Bán khấu trừ vào các nghĩa vụ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn các khoản tiền lãi, tiền bồi thường thiệt hại, tiền phí môi giới, tiền thuế, phí, lệ phí...), thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền còn thiếu cho Bên Bán trong thời hạn do Bên Bán yêu cầu.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp Đồng này;
 - c) Các cam kết khác do Hai Bên thỏa thuận: **Không có**
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
 - đ) Các cam kết khác do Hai Bên thỏa thuận:
 - i. **Chịu trách nhiệm đối với bất kỳ giao dịch nào giữa Bên Mua và bên thứ ba (nếu có) liên quan đến Hợp Đồng này;**
 - ii. **Chịu mọi trách nhiệm về tính chính xác của hồ sơ Bên Mua cung cấp cho Bên Bán để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.**
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có

hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
6. Các thỏa thuận khác:
 - a) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc do tính toán trong quá trình lập Hợp Đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là không đúng, không chính xác theo thực tế thỏa thuận, theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng và các phụ lục hoặc các văn bản, tài liệu liên quan mà Các Bên đã ký kết, thông báo, ... thì Các Bên cam đoan và xác nhận rằng Các Bên sẽ chấp nhận các thông tin, số liệu đã được điều chỉnh lại cho chính xác;
 - b) Hợp Đồng này thay thế các thỏa thuận bằng lời nói giữa Các Bên và toàn bộ tài liệu quảng cáo, bán hàng liên quan đến Căn Hộ trước khi ký Hợp Đồng.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Các thỏa thuận khác:
 - (i) Do đình công, bạo loạn, dịch bệnh, hỏa hoạn, lũ lụt, bạo động, động đất, các thảm họa tự nhiên khác, sự thay đổi chính sách, pháp luật ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp tới Dự Án hoặc làm cho quy hoạch của Dự Án thay đổi hoặc làm cho Bên Bán không còn các quyền đối với Căn Hộ.
 - (ii) Do các quyết định, chỉ thị, yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc đình chỉ/hủy bỏ thực hiện một phần hoặc toàn bộ Hợp Đồng này do vi phạm và/hoặc chưa phù hợp các quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn **15 (mười lăm)** ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự

kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

5. Các thỏa thuận khác:

Bên bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng có nghĩa vụ:

- a) Bằng mọi nỗ lực khắc phục ở mức tối thiểu các thiệt hại xảy ra do sự kiện bất khả kháng;
- b) Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này không bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

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

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám 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.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:

- a) Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b và điểm c Khoản 1 Điều này được thực hiện theo các trường hợp tương ứng quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- b) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều này, Các Bên sẽ thỏa thuận về các điều kiện, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.

3. Các thỏa thuận khác:

Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng tại Khoản 1 Điều này, Hai Bên đồng ý rằng Hợp Đồng này sẽ chấm dứt trong các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định pháp luật. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp khác này được thực hiện theo quy định cụ thể tương ứng tại từng trường hợp được quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này, hoặc địa chỉ thay đổi theo thông báo của Các Bên.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Các thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS, gửi fax, hoặc được giao trực tiếp theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi thông báo theo đúng thông tin/địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp

nhận thông báo và/hoặc đảm bảo có người tiếp nhận thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyển phát thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi thông báo cho Bên Mua. Việc thay đổi thông tin/địa chỉ phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản.

3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: chủ thể được ghi chi tiết tại phần chủ thể ký Hợp Đồng tại phần đầu của Hợp Đồng này, có địa chỉ email là:

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi bất kỳ người nào thuộc Bên Mua, nếu có, được xem là hành vi của Bên Mua và/hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên Bán với/cho bất kỳ người nào thuộc Bên Mua đều được xem là thông báo/giao dịch với Bên Mua; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên Mua. Để làm rõ, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán và/hoặc quy định của pháp luật, Bên Bán có quyền yêu cầu tất cả mọi người thuộc Bên Mua tham gia/thực hiện một nội dung nào đó trong phạm vi Hợp Đồng này mà không cần giải thích gì thêm.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày **thứ ba**, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Các thỏa thuận khác do các Bên thỏa thuận: **Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng email, SMS.**
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ hình thức, tên người nhận thông báo 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

1. Bên Bán chỉ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng này và thanh toán phần chênh lệch giữa diện tích thực tế và diện tích theo Hợp Đồng này (nếu có), thanh toán phí dịch vụ công chứng, phí trước bạ và các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các khoản liên quan khác (nếu có), đồng thời cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, thông tin theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên Bán.

2. Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định và hướng dẫn của Bên Bán khi thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hợp tác, cung cấp đầy đủ và chính xác thông tin cùng các tài liệu liên quan và chịu trách nhiệm về thông tin đã cung cấp cho Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.

Hợp tác với Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm: (i) có mặt theo yêu cầu của Bên Bán; (ii) cung cấp các thông tin và ký, bàn giao lại các văn bản theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền; (iii) bằng Hợp Đồng này, đồng ý ủy quyền cho Bên Bán và/hoặc cán bộ, nhân viên của Bên Bán để thực hiện các công việc liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và nhận kết quả mà không cần thêm bất cứ văn bản ủy quyền nào khác.

Ngoại trừ trường hợp được Bên Bán đồng ý, trong trường hợp Bên Mua không phối hợp, hoàn thiện để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong thời hạn Bên Bán yêu cầu thì:

- a) Bên Bán không có nghĩa vụ phải thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nữa;
 - b) Bên Mua được xem là tự nguyện thực hiện các thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
 - c) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán đầy đủ phần Giá Bán Căn Hộ và các nghĩa vụ tài chính còn lại cho Bên Bán theo thời hạn Bên Bán yêu cầu;
 - d) Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền lãi chậm trả với mức lãi suất là 0,05%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Căn Hộ tính từ ngày hết hạn nhận hồ sơ theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán đầy đủ phần Giá Bán Căn Hộ.
3. Trong trường hợp Căn Hộ đã được cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nhưng Bên Mua không thực hiện thanh toán và nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ còn lại cho Bên Bán và phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất là⁴³%/ngày trên số tiền còn lại phải thanh toán của Giá Bán Căn Hộ tính từ ngày hết hạn phải thanh toán để nhận Giấy Chứng Nhận theo thông báo/yêu cầu của Bên Bán cho đến khi Bên Mua hoàn thành việc thanh toán này, đồng thời, Bên Bán có quyền áp dụng các biện pháp để thu hồi số tiền Bên Mua còn phải thanh toán và/hoặc số tiền lãi chậm thanh toán.
 4. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ, tài liệu và thông tin cần thiết để tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận sau khi đã hoàn thành tất cả nghĩa vụ tài chính liên quan (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật.
 5. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính cho Bên Bán.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này được điều chỉnh và giải thích theo pháp luật Việt Nam.

⁴³ Đơn vị bổ sung cho phù hợp. Theo Khoản 2 Điều 357, Khoản 1 Điều 468 BLDS 2015 thì Mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng không quá 20%/năm

2. Bất cứ tranh chấp nào phát sinh từ các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh. Hết thời hạn này mà tranh chấp đó không được giải quyết thì các Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Trong quá trình giải quyết tranh chấp, Hợp Đồng này sẽ tiếp tục được thực hiện, trừ phần nội dung là đối tượng của tranh chấp.

ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 19 điều, với trang, được lập thành bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ bản, Bên Bán giữ bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các giấy tờ khác như: **Không có**.

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.

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

PHỤ LỤC 01
THÔNG TIN CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: ngày giữa Công ty và)

I. Danh mục chi tiết vật liệu và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ⁴⁴

STT	Hạng mục	Vật liệu	Quy cách	Ghi chú
1.				

II. Hồ sơ kèm theo

1. 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
2. 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ đã được phê duyệt.
3. 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt.

⁴⁴ Bổ sung danh mục vật liệu xây dựng được phê duyệt.

PHỤ LỤC 02

PHÂN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG/RIÊNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ⁴⁵

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: ngày giữa Công ty và)

⁴⁵ Điền thông tin khi ký Hợp đồng theo danh mục sở hữu chung/riêng đã phân định tại Dự án

PHỤ LỤC 03

MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: ngày giữa Công ty và)

- Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số: ngày giữa Công ty và và các Phụ lục, các Văn bản thỏa thuận sửa đổi, bổ sung hợp đồng mua bán ("**Hợp Đồng**") đối với căn hộ số tòa tầng thuộc Dự án tại ("**Căn Hộ**");
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế Căn Hộ;

Hôm nay, ngày__tháng__năm__, các Bên gồm:

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

- Tên tổ chức:
- Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp số:
- Người đại diện theo pháp luật:..... Chức vụ:.....
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../../....., tại
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

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

Nếu là cá nhân:

- Tên cá nhân:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):
- Số tài khoản (nếu có):..... Tại Ngân hàng
- Mã số thuế (nếu có):

Và đồng sở hữu

- Tên cá nhân:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

- Số tài khoản (nếu có): Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có):

Người đại diện theo ủy quyền (nếu có) :

- Tên cá nhân:
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../.../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax (nếu có):

Theo Văn bản ủy quyền số :.....

HOẶC

Nếu là tổ chức:

- Tên tổ chức:
- Giấy Chứng Nhận đăng ký doanh nghiệp:
- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:
(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../.../....., tại)
- Địa chỉ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế:

Sau khi kiểm tra thực tế Căn Hộ, Bên Bán giao, Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ chung cư với các nội dung chính sau đây:

1. Đặc điểm về Căn Hộ bàn giao:

- Căn Hộ số: tại tầng (tầng có Căn Hộ):, thuộc Nhà Chung Cư đường/phố (nếu có), thuộc phường/xã, quận/huyện/thị xã, tỉnh/thành phố
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) theo Hợp Đồng: m² (bằng chữ: mét vuông).
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) thực tế : ... m² (bằng chữ: mét vuông).
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng:m², tương đương%.

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế có chênh lệch vượt quá ...% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua và Bên Bán có trách nhiệm ký Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh diện tích và giá bán Căn Hộ trong vòng.....ngày kể từ ngày ký Biên Bản này.

2. Thời gian tiến hành bàn giao:

- Bắt đầu:.....ngày.....tháng.....năm
- Kết thúc:.....ngày.....tháng.....năm
- Tại:.....

3. Hai Bên thống nhất kể từ thời điểm ký Biên bản này:

- Bên Mua đã kiểm tra thực tế Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ được hoàn thành theo quy định của Hợp Đồng, Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ theo hiện trạng đã được kiểm tra. Bên Mua xác nhận Bên Bán đã hoàn thành đầy đủ và đúng thời hạn nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng.
- Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận Căn Hộ cùng các thiết bị của Căn Hộ theo đúng danh mục vật liệu và hồ sơ thiết kế được duyệt; chia khoá của Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ, Bên Mua chịu trách nhiệm về Căn Hộ kể từ thời điểm bàn giao.
- Bên Mua có trách nhiệm quản lý, sử dụng Căn Hộ và thanh toán cho đơn vị cung cấp dịch vụ các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có), đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý vận hành quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kể cả trường hợp Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ.
- Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ và chấp hành quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các quy định có liên quan của Hợp Đồng về quản lý sử dụng nhà chung cư.
- Trường hợp Bên Mua và Bên Bán có các thỏa thuận về việc hạn chế chuyển dịch Hợp Đồng/Căn hộ thì Bên Mua vẫn có nghĩa vụ phải tuân thủ các thỏa thuận này.
- Bên Mua có trách nhiệm ký kết các văn bản/tài liệu phục vụ cho việc hoàn thiện hồ sơ/cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng và thông báo của Chủ đầu tư với nội dung tương tự như Biên bản bàn giao này mà không có bất cứ thắc mắc hay khiếu nại gì thêm.
- Trong trường hợp Bên Mua còn các đợt phải thanh toán sau khi nhận bàn giao, Bên Mua cam kết thanh toán theo quy định Hợp Đồng và/hoặc theo thông báo của Bên Bán.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 03 bản gốc có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ (01) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(kí tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(kí tên, ghi rõ họ tên, chức vụ)

Ghi chú: Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm các bên ký Biên bản bàn giao căn hộ.

PHỤ LỤC 04

BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ⁴⁶

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: ngày giữa Công ty và)

⁴⁶ Đơn vị bổ sung Bản nội quy nhà chung cư đang áp dụng tại Dự án