

CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH PHỐ XANH

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ



Số: ____/HĐMBNO-PH

Dự án

KHU NHÀ Ở CHUNG CƯ PHÚ HỮU



TP. Hồ Chí Minh, 2026

HỢP ĐỒNG MẪU THAM KHẢO

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: ____/HĐMBNO-PH

- 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 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;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 09 tháng 02 năm 2026 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản
- 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 Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 5253/QĐUBND của UBND Thành phố Thủ Đức cấp lần đầu ngày 17/04/2024;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02068063, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT817 do Sở Nông Nghiệp và Môi Trường TP. HCM cấp ngày 11 tháng 6 năm 2025;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Văn bản số 8678/SXD-PTĐT ngày 18 tháng 03 năm 2026 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với các Căn hộ tại dự án Khu nhà ở chung cư Phú Hữu tại phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ Thông báo số 6369/TB-SCT ngày 04 tháng 06 năm 2026 của Sở Công thương thành phố Hồ Chí Minh về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH PHỐ XANH

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0302419118 cấp lần đầu ngày: 24/09/2001 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, được thay đổi qua từng thời điểm. Người đại diện theo pháp luật: **Ông Trần Văn Nhân** Chức vụ: **Giám đốc**

Địa chỉ trụ sở: Số 8-8A Mạc Đĩnh Chi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh Việt Nam

Tài khoản số: 8644567979

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nghệ An

Mã số thuế: 0302419118

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

Tên tổ chức, cá nhân: _____

Thẻ CCCD/Hộ chiếu số: _____, cấp ngày __/__/_____, tại _____

Nơi đăng ký cư trú: _____

Địa chỉ liên hệ: _____

Số điện thoại: _____

Hai bên như nêu trên, 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 Nhà chung cư do Công ty Cổ phần Thành phố Xanh 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 ty Cổ phần Thành phố Xanh làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, chỗ để xe ô tô và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại khu đất thuộc Dự án Khu nhà ở Chung cư Phú Hữu tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.
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 thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ 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 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 thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung.

Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ.

Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư. *(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.

8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong các phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là 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 chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc 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 trong 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 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 và hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định theo pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 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 trong 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 chung cư 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 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 theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “Sự kiện bất khả kháng”: Các trường hợp cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này được coi là sự kiện bất khả kháng khi xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được tại thời điểm ký Hợp đồng 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.
18. “Ngày bàn giao” là ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này.
19. “Giá bán chưa thuế” là tổng Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và khoản đóng góp vào kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, nhưng đã bao gồm tiền sử dụng đất.
20. “Thông báo bàn giao” là thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua trong đó nêu thời gian và các thủ tục, hồ sơ mà Bên Mua phải cung cấp để nhận bàn giao Căn hộ.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ

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:

Căn hộ số/ Mã căn hộ:thuộc Dự án Khu nhà ở Chung cư Phú Hữu tại Phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.

- a) Diện tích sử dụng Căn hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm 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 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 trong phạm vi 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích sử dụng 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 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 (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. 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.

- b) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là:m², diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.
- c) Mục đích sử dụng của Căn hộ: để ở
- đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến Quý III năm 2027.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: 625 Tờ bản đồ số: 14
- b) Diện tích đất sử dụng chung: 9039,1 m²
- c) Loại đất: Đất ở tại đô thị;
- d) Mục đích sử dụng đất chi tiết: Xây dựng chung cư
- đ) Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất được sử dụng ổn định lâu dài theo quy định của Luật Đất đai.
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số AA 02068063, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT817 do Sở Nông Nghiệp và Môi Trường TP. HCM cấp ngày 11 tháng 6 năm 2025;
 - Hồ sơ, giấy tờ về quy hoạch, thiết kế, xây dựng:
 - + Giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 30 tháng 6 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh;
 - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
 - + Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 5253/QĐUBND của UBND Thành phố Thủ Đức cấp lần đầu ngày 17/04/2024.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Hệ thống cấp điện, nước, thoát nước thải, giao thông sẽ được hoàn thành theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt.
5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:

Văn bản số 8678/SXD-PTĐT ngày 18 tháng 03 năm 2026 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với các Căn hộ tại dự án Khu nhà ở chung cư Phú Hữu tại phường Long Trường, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Giá bán Căn hộ:

- a) Giá bán Căn hộ: _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng).

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 Nhà chung cư, trong đó:

- + Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: _____ đồng (bằng chữ: _____ đồng).

- + Thuế giá trị gia tăng: _____ **đồng** (bằng chữ: _____ **đồng**) khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho nhà nước theo quy định 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: _____ **đồng**).
- b) Giá bán Căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:
- + Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - + Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - + Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ Ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- c) Hai bên thống nhất kể từ Ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ 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.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng được quy định tại phần đầu của Hợp đồng này.
3. Thời hạn thanh toán:
- a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%) theo lịch sau:

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Đã thi công hoàn tất phần móng	30%	
Đợt 2	Theo thông báo của Bên Bán khi hoàn tất thi công xây dựng khung bê tông cốt thép (phần thô)	40%	
Đợt 3	Theo thông báo bàn giao Căn Hộ của Bên Bán.	25%	
Đợt 4	Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên mua. Trường hợp Bên mua tự	5%	

	làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán số tiền đợt cuối trên cơ sở thỏa thuận của Các bên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật.		
--	--	--	--

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

Bên bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp khoản tiền này vào tài khoản Tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà chung cư trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ với thông tin như sau:

Tài khoản số: 8611058888

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Nghệ An

Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN THÀNH PHỐ XANH

Kỳ hạn gửi tiền: Không kỳ hạn

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

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Đã thi công hoàn thành xây dựng phần móng.
 - b) Giai đoạn 2: Dự kiến Quý IV năm 2026 thi công hoàn thành phần khung bê tông cốt thép (phần thô)
 - c) Giai đoạn 3: Dự kiến Quý III năm 2027 dự kiến hoàn thành xây dựng công trình (bàn giao căn hộ).
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 nghiệm thu nhà chung cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu 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 thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo hồ sơ pháp lý dự án đã được phê duyệt.

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 này 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 quản lý sử dụng 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 Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành 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 theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Bên Bán phải thông báo việc chuyển giao quyền thu hồi nợ đến Bên Mua trước khi chuyển giao quyền thu nợ theo Hợp đồng cho bên đơn vị thu hồi nợ khác có tư cách pháp nhân hợp pháp bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền...), với điều kiện bên nhận chuyển giao không được áp dụng các biện pháp thu nợ bất hợp pháp.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp theo yêu cầu của Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà chung cư và thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ 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 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 nhận.

Trong thời hạn 90 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 hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua 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 khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- 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 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;
- o) Bên Bán phải bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trong Nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

- p) Sử dụng tiền đã thu từ Bên Mua để đầu tư xây dựng Căn hộ đúng mục đích theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- q) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng Căn hộ cho Bên Mua theo Hợp đồng hoặc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu;
- r) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

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 kèm theo Hợp đồng này (hoặc tương đương) và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- b) Được sử dụng chỗ để xe đạp, xe máy, xe ba bánh, xe cho người khuyết tật trong bãi đỗ xe tại tầng hầm Nhà chung cư với mức giá do Bên bán hoặc đơn vị vận hành quy định, áp dụng chung với tất cả các chủ sở hữu, sử dụng Nhà chung cư.
Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô của khu Căn hộ tại tầng hầm thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư sẽ tuân thủ nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà chung cư trước theo mức giá do Chủ đầu tư quyết định trên cơ sở không trái với quy định pháp luật. Tùy theo hiện trạng thực tế chỗ để xe ô tô tại thời điểm Cư dân đăng ký sử dụng, việc phân chỗ để xe ô tô được xếp theo số thứ tự đăng ký trước được xếp lượt trước cho đến khi hết chỗ để xe ô tô hoặc tỷ lệ do Chủ đầu tư quyết định nhằm duy trì, vận hành ổn định.
- 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 bán 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 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. 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;
- 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 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;
- 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.

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;
- 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 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, chi 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 do theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- k) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy

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

- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- n) Lập, nộp và bổ sung các giấy tờ hoặc thực hiện các thủ tục cần thiết (bao gồm cả việc nộp lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật và tại Hợp đồng này, theo thông báo của cơ quan thẩm quyền hoặc của Bên Bán) đúng hạn và đầy đủ để không làm chậm tiến độ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
- o) Bên Mua phải đến nhận Giấy chứng nhận trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ghi trên thông báo của Bên Bán về việc mời đến nhận Giấy chứng nhận. Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua chỉ được nhận Giấy chứng nhận khi đã hoàn tất mọi nghĩa vụ để được nhận Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này;
- p) Đồng ý với các bố trí tiện ích phục vụ cho cư dân tại Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán, tại Dự án và không gian/ phòng sinh hoạt cộng đồng (nếu bố trí tại phần diện tích thuộc sở hữu Chung thì Bên Bán không thu phí sử dụng các tiện ích này); có trách nhiệm hợp tác với Bên bán để bảo quản tài sản và thiết bị nhằm đảm bảo lợi ích chung.
- q) Bên mua cam kết và đảm bảo: Số tiền Bên mua dùng để mua Căn hộ là hợp pháp, hợp lệ và thuộc quyền sở hữu trọn vẹn của Bên mua. Nếu số tiền Bên mua dùng để mua Căn hộ không đảm bảo quy định này thì khoản tiền đó của Bên mua không đảm bảo việc thanh toán cho Bên bán, do đó, Bên mua đồng ý rằng nếu số tiền Bên mua dùng để mua Căn hộ bị Cơ Quan Có Thẩm Quyền thu hồi, phong tỏa và/hoặc Bên mua không bù đắp lại số tiền này cho Bên bán trong thời hạn thanh toán quy định tại Hợp Đồng hoặc trong thời hạn Bên bán yêu cầu thì Bên bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên mua phải bồi thường thiệt hại, chịu phạt chấm dứt Hợp Đồng theo quy định.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, 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 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:
 - a) Ngoại trừ Giá bán Căn hộ, tất cả các khoản tiền được quy định trong hợp đồng này chưa bao gồm thuế GTGT. Bên mua sẽ thanh toán thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của luật pháp Việt Nam khi được Bên bán và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo.

- b) Toàn bộ các khoản phí chuyển tiền do ngân hàng thu, hoặc thu phí thanh toán bằng thẻ tín dụng do ngân hàng hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ thẻ thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên mua thanh toán cho Bên bán sẽ do Bên mua chịu.
- c) Nếu Bên bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên mua có nghĩa vụ phải trả theo hợp đồng này và theo quy định pháp luật thì Bên mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên bán ngay khi Bên bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó trong thời hạn không quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo.
- d) Bên Mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Mua liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng, tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê Căn Hộ theo quy định pháp luật. Không ảnh hưởng đến các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng hoặc được thừa kế, tặng cho Căn Hộ sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng hợp đồng hoặc Căn Hộ hoặc tặng cho, thừa kế Căn Hộ trong đó có nghĩa vụ nộp các khoản phí, lệ phí và/hoặc khoản thuế liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 8. Bàn giao căn hộ

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ: Với điều kiện Nhà chung cư đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng này, đã đóng góp vào kinh phí bảo trì và nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào Quý III năm 2027
Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp trễ, 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 ít nhất là 15 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 bàn giao, 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, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Căn hộ được coi là đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua khi đáp ứng đầy đủ điều kiện nghiệm thu bàn giao theo quy định pháp luật tại thời điểm hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư. Để làm rõ, tại thời điểm ký Hợp đồng này, điều kiện nghiệm thu, bàn giao là khi được cơ quan có thẩm quyền thuộc Bộ Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đối với Nhà chung cư (Chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Chủ đầu tư đối với công trình để đưa vào sử dụng).

Những khiếm khuyết về mặt thẩm mỹ, bề ngoài, ốp lát của Căn hộ sẽ được Bên bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là lý do để từ chối nhận bàn giao căn hộ.

7. Tại thời điểm bàn giao, trường hợp Bên Mua phát hiện Căn hộ được xây dựng không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 8 hoặc điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này, Bên Mua có quyền: (i) nhận bàn giao Căn hộ và ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục hư hỏng, sai sót trong biên bản bàn giao; hoặc (ii) từ chối nhận bàn giao Căn hộ và ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục hư hỏng, sai sót vào văn bản đề nghị.
8. Kể từ thời điểm Bên Mua được xem như đã nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ.
9. Việc bàn giao căn hộ cũng có thể sớm hơn so với thời gian quy định tại khoản 2 Điều này. Trong trường hợp này, Ngày bàn giao, thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ sẽ theo văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua. Để làm rõ, việc các cơ quan thẩm quyền chậm tiến hành thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng được xem là trở ngại khách quan, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán; trong trường hợp này, thời gian bị trì hoãn sẽ không được tính vào thời gian chậm bàn giao.

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 biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành bao gồm:

- (a) Bảo hành về kết cấu: bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính (khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như 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.
- (b) Bảo hành về thiết bị và vật liệu hoàn thiện: Đối với các thiết bị khác và vật liệu hoàn thiện gắn với Căn hộ hoặc thuộc sở hữu chung/sử dụng chung tại Nhà chung cư thì thực hiện theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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 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 việc bảo hành. 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:
 - (a) Bảo hành về kết cấu: 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
 - (b) Bảo hành về thiết bị và vật liệu hoàn thiện gắn với Căn hộ: theo quy định và điều kiện của nhà sản xuất;
 - (c) Bảo hành về thiết bị và vật liệu hoàn thiện thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của Nhà chung cư: theo quy định và điều kiện của nhà sản xuất;
 - (d) Bảo hành thang máy: theo quy định và điều kiện của nhà sản xuất.
- 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;
 - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- 7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Bán có quyền từ chối bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên Mua không thông báo cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi phát sinh hư hỏng hay khuyết tật; trừ trường hợp khẩn cấp ảnh hưởng đến an toàn của Nhà chung cư thì cần báo ngay sau khi phát hiện.

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 cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:
 - a) Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.
 - b) Hợp đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.
 - c) Căn hộ không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.
 - d) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
 - e) 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.
 - f) Bên 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 2 Điều này, người mua lại Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng 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.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này như được liệt kê tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng; có quyền sở hữu, sử dụng chung 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: các căn hộ, diện tích thương mại, chỗ để xe ô tô, nhà trẻ trong Nhà chung cư (bao gồm cả các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các hạng mục này) mà bên bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua.
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: các hạng mục được liệt kê trong Phụ lục đính kèm với Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: căn hộ, diện tích thương mại, chỗ để xe ô tô trong Nhà chung cư mà các chủ sở hữu khác đã mua.
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 với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là **8.000 đồng/m²/tháng** (chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo hiểm cháy nổ phần sở hữu chung). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào ngày đầu tiên mỗi tháng dương lịch.
 - 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 thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
 - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh 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. Phí đậu xe trong trường hợp Bên Mua sử dụng chỗ để xe sẽ theo mức thu của đơn vị đang quản lý/cung cấp dịch vụ bãi xe tại Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
7. Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và phí quản lý không phải là doanh thu của Bên Bán. Bên Bán chỉ thu hộ kinh phí bảo trì và phí quản lý trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập.
8. Đối với các căn hộ được thiết kế có thêm phần diện tích sân không có mái che: Chủ sở hữu các căn hộ này được sử dụng phần diện tích sân không có mái che như được xác định tại bản vẽ thiết kế. Chủ sở hữu các căn hộ này được lựa chọn: (i) sử dụng phần diện tích không có mái che như được xác định tại bản vẽ thiết kế. Chủ sở hữu được quyền sử dụng phần diện tích này nhưng không được thay đổi công năng hay thực hiện bất kỳ việc xây dựng, lắp đặt hạng mục nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác với hiện trạng lúc bàn giao đồng thời chịu trách nhiệm giữ gìn vệ sinh, bảo trì và sửa chữa hư hỏng bằng kinh phí của mình; hoặc (ii) không sử dụng phần diện tích không có mái che và không phải chịu trách nhiệm giữ gìn vệ sinh, bảo trì và sửa chữa hư hỏng bằng kinh phí của mình.

Quyền sử dụng phần diện tích này của chủ sở hữu các căn hộ nêu trên hạn chế trong phạm vi cho phép theo Hợp đồng này và không được công nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận.

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 như sau:
 - a) Nếu quá 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,03% (*không phải không ba phần trăm*)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Tổng số tiền chậm thanh toán được tính theo Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT (“Giá bán chưa thuế”).
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên Mua trễ hạn thanh toán cho bất kỳ một đợt thanh toán nào quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán chưa thuế
2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có) nhưng quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,03% (*không phải không ba phần trăm*)/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua. Tổng số tiền Bên Mua thanh toán được tính theo Giá bán chưa thuế.
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới và Bên Bán sẽ phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo quy định tại điểm a Khoản này hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá bán chưa thuế. Bên Mua không còn bất

kỳ quyền lợi gì đối với Căn hộ sau khi đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.

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 thanh toán đúng lịch hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng thì Bên Mua chấp nhận rằng Bên Bán được quyền, nhưng không bắt buộc, đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác, nhưng phải thông báo cho Bên Mua biết trước ít nhất là 30 ngày. Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt như vậy, quyền lợi của Bên Mua được giải quyết theo điểm b khoản 1 trên đây.

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 thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;
 - 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 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) Chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các loại giấy tờ và thông tin mà Bên Mua đã và sẽ cung cấp cho Bên Bán;
 - e) Ngoại trừ các trường hợp Bên mua được Bên Bán chấp thuận chưa phải nộp hồ sơ để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận khi nhận bàn giao nhà hoặc Bên Mua tự nguyện làm thủ tục theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5, bằng Hợp đồng này, Bên Mua ủy quyền không hủy ngang cho Bên Bán trực tiếp nhận Giấy chứng nhận tại cơ quan thẩm quyền. Bên Bán sẽ giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng;
 - g) Đủ năng lực hành vi dân sự và pháp luật để mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

- h) Chịu trách nhiệm trước Pháp Luật về việc cung cấp thông tin cho việc ký kết Hợp đồng này. Thông báo cho Bên Bán biết việc thay đổi các thông tin này trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
- 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 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.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 1. Các bên nhất trí rằng 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 trường hợp phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
- 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 7 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. Thời hạn thanh toán của Bên Mua và thời hạn bàn giao Căn hộ của Bên Bán sẽ được tự động gia hạn tương ứng thời gian tạm dừng thực hiện nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng quy định tại khoản 4 trên đây.
- 6. Bên bị tác động bởi các sự kiện nêu tại khoản 1 trên đây chỉ được xem là không vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 và được tạm dừng thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 4 Điều này nếu đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng phù hợp với tình hình thực tế, nhằm khắc phục ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng nhưng vẫn không thể khắc phục được theo quy định của pháp luật.

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 quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao Căn hộ không đúng cam kết theo quy định 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 120 (một trăm hai 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.
 - đ) 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 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, Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về giá bán mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều này:
- a) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này, việc hoàn trả tiền mua căn hộ sẽ do hai bên thỏa thuận;
 - b) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 1 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng;
 - c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 2 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng;
 - d) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ hoàn lại phần giá bán căn hộ (không tính lãi) mà Bên Mua đã thực thanh toán. Thời hạn hoàn trả tiền sẽ theo thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.
 - e) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm đ khoản 1 Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) Giá bán tính tại thời điểm khách hàng đã thanh toán trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng. Bên Mua không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với Căn hộ sau khi đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
3. Hợp đồng cũng được xem là chấm dứt nếu Bên Bán đã hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận và Bên Mua đã nhận bàn giao Giấy chứng nhận hoặc Biên nhận để nhận Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Hợp đồng mặc nhiên được xem như thanh lý mà không cần phải có Biên bản thanh lý được ký kết hợp lệ bởi hai

Bên theo quy định của pháp luật. Tuy vậy, Bên Bán sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Điều 9 (nếu vẫn còn thời hạn bảo hành); Bên Mua sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Điều 11, thanh toán cho các tiện ích sử dụng tại Căn hộ và các khoản chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có), thực hiện Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

4. Việc hoàn lại Giá bán Căn hộ đã thanh toán khi Hợp đồng chấm dứt quy định tại điều này sẽ được thực hiện sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có). Các khoản thuế GTGT Bên Mua đã nộp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
 - a) Đối với Bên Bán: _____
Email: _____
Số điện thoại: _____
 - b) Đối với Bên Mua: _____
Địa chỉ liên lạc: _____
Email: _____
Số điện thoại: _____
2. Hình thức gửi thông báo giữa các bên: thư (trực tiếp hoặc qua bưu điện, các tổ chức có chức năng vận chuyển, giao nhận), thư điện tử (Email), tin nhắn SMS hoặc tin nhắn trên ứng dụng Zalo.
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 (Sau đây gọi chung là “thông báo”). Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1 và khoản 2 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 thứ tư, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trường hợp gửi Thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - c) Vào ngày gửi nếu thông báo được gửi thành công bằng hình thức thư điện tử;
 - d) Vào ngày gửi nếu thông báo được gửi bằng tin nhắn SMS hoặc tin nhắn trên ứng dụng Zalo;
 - đ) Người nhận thông báo theo quy định này có thể là bên nhận hoặc người của bên nhận (người của bên nhận được hiểu là nhân viên được phân công nếu bên nhận là pháp nhân/doanh nghiệp, hoặc là người cư trú tại địa chỉ nhận thông báo nếu bên nhận là cá nhân);
 - e) Để làm rõ, các Bên xác nhận rằng, trong trường hợp Thông báo không được chuyển cho bên nhận vì bất kỳ lý do gì, mặc dù đã được gửi đến đúng địa chỉ được xác định tại khoản 1 Điều này, bên nhận mặc nhiên được xem là đã nhận được thông báo và ngày nhận Thông báo sẽ được căn cứ theo biên

nhận ký nhận trực tiếp, phiếu báo phát của bưu điện hoặc theo ngày xác nhận bởi thừa phát lại hoặc một đơn vị cung cấp dịch vụ tương tự;

- g) Bên Mua đồng ý nhận tin nhắn SMS, Zalo được gửi bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền.
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 và tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này là nghĩa vụ và trách nhiệm chung của tất cả cá nhân thuộc Bên Mua (nếu có). Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ cá nhân nào thuộc Bên Mua thực hiện tất cả nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này (kể cả trường hợp là vợ hoặc chồng không trực tiếp ký tên trên Hợp đồng này).
- Các Thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua liên quan đến Hợp đồng này sẽ được gửi cho người nhận được xác định tại khoản 3 Điều 16; Bên Bán không có nghĩa vụ phải gửi thông báo đến từng cá nhân thuộc Bên Mua.
2. Việc Bên Bán không áp dụng hay trì hoãn thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó.
3. Nếu theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền trong việc xin cấp Giấy chứng nhận, các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan thẩm quyền ban hành, trong trường hợp đó các Bên đồng ý rằng các điều khoản của Hợp đồng này nếu không trái pháp luật thì phải được thể hiện trong hợp đồng theo mẫu. Việc ký lại Hợp đồng (theo mẫu) không được làm thay đổi nghĩa vụ và quyền lợi của các bên xác lập theo Hợp đồng này.
4. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được ký bởi các đại diện có thẩm quyền của các Bên, trừ các trường hợp một Bên có quyền đơn phương chấm dứt theo những trường hợp quy định tại Hợp đồng.
5. Bên Mua cần cung cấp địa chỉ email (hộp thư điện tử) của Bên Mua cho Bên Bán để Bên Bán gửi hóa đơn điện tử. Trường hợp Bên Mua không cung cấp (hoặc cung cấp không chính xác) thì Bên Bán sẽ cung cấp hóa đơn cho Bên Mua tại địa chỉ của Bên Bán, theo hình thức hóa đơn phù hợp quy định pháp luật có liên quan.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không thể giải quyết thông qua thương lượng thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

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 24 trang (không tính các phụ lục), được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 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 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai), 01 (một) bản danh mục các công việc quản lý vận hành nhà chung cư, mẫu biên bản bàn giao.

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 BÁN

BÊN MUA

HỢP ĐỒNG MẪU THAM KHẢO

PHỤ LỤC:
BẢN VẼ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG VÀ VỊ TRÍ CĂN HỘ

DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ THÀNH PHỐ XANH

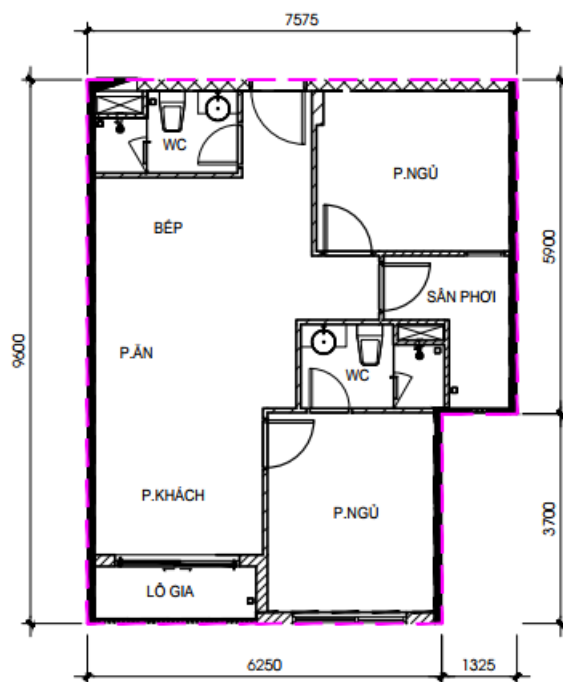


BLOCK A



BLOCK B

MẶT BẰNG CĂN HỘ



DIỆN TÍCH TİM TƯỜNG	67.82m²
DIỆN TÍCH THÔNG THUỶ	62.10m²
LOẠI	CĂN HỘ
TẦNG	10-14
SỐ CĂN HỘ	A.10.04

KIỂM TRA ARCHITECT	KIỂM TRA PCMD	KIỂM TRA MSD

PHỤ LỤC:
BẢN DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ

STT	Vị trí	Tên hạng mục	Đơn vị	Khối lượng	Mô tả quy cách, xuất xứ vật liệu
A Không gian phòng khách					
1	Trần	Trần thạch cao	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trần chìm bằng khung xương Zinca, tấm thạch cao Gyproc hoặc tương đương
2	Tường	Trát tường	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trát tường bằng vữa xi măng
3		Sơn bả	m ²	Theo thực tế thiết kế	Bột bả, sơn theo tiêu chuẩn
4	Trang thiết bị	Đầu chờ cơ điện	lộ	Theo thực tế thiết kế	Đầu chờ dây điện theo các lộ thiết bị trong căn hộ
5		Đèn chiếu sáng	cái	Theo thực tế thiết kế	Bóng đèn Downlight gắn trần
6		Công tắc ổ cắm	bộ	Theo thực tế thiết kế	Công tắc ổ cắm sản xuất trong nước hoặc liên doanh
7		Điều hòa	bộ	Theo thực tế thiết kế	Điều hòa cục bộ
8		Đầu chờ Internet			
B Không gian phòng ăn và bếp					
1	Trần	Trần thạch cao	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trần chìm bằng khung xương Zinca, tấm thạch cao Gyproc hoặc tương đương
2	Tường	Trát tường	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trát tường bằng vữa xi măng
3		Sơn bả	m ²	Theo thực tế thiết kế	Bột bả, sơn theo tiêu chuẩn
4	Trang thiết bị	Tủ Bếp	Bộ	Theo thực tế thiết kế	Tủ bếp bằng gỗ công nghiệp theo tiêu chuẩn, hệ kệ trên, dưới, bàn đá. không gồm thiết bị bếp
5		Đèn chiếu sáng	cái	Theo thực tế thiết kế	Bóng đèn Downlight gắn trần
6		Công tắc ổ cắm	bộ	Theo thực tế thiết kế	Công tắc ổ cắm sản xuất trong nước hoặc liên doanh
C Không gian phòng ngủ					
1	Trần	Trần thạch cao	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trần chìm bằng khung xương Zinca, tấm thạch cao Gyproc hoặc tương đương

2	Tường	Trát tường	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trát tường bằng vữa xi măng
3		Sơn bả	m ²	Theo thực tế thiết kế	Bột bả, sơn theo tiêu chuẩn
4	Trang thiết bị	Đèn chiếu sáng	cái	Theo thực tế thiết kế	Bóng đèn Downlight gắn trần
5		Công tắc ổ cắm	bộ	Theo thực tế thiết kế	Công tắc ổ cắm sản xuất trong nước hoặc liên doanh
6		Điều hòa	bộ	Theo thực tế thiết kế	Điều hòa cục bộ
D	Không gian phòng vệ sinh				
1	Trần	Trần thạch cao	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trần chìm chống ẩm bằng khung xương Zinca, tấm thạch cao Gyproc hoặc tương đương
2	Tường	Trát tường	m ²	Theo thực tế thiết kế	Trát tường bằng vữa xi măng
3		Ốp gạch	m ²	Theo thực tế thiết kế	Gạch Ceramic - sản xuất tại Việt Nam hoặc tương đương
4	Sàn	Sàn gạch	m ²	Theo thực tế thiết kế	Gạch Ceramic - sản xuất tại Việt Nam hoặc tương đương
5	Trang thiết bị	Bồn cầu	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
6		Chậu rửa	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
7		Vòi chậu rửa	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
8		Bộ sen tắm	bộ	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
9		Vòi xịt bồn cầu	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
10		Bộ phụ kiện phòng tắm:	bộ	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
11		Đèn chiếu sáng	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
12		Công tắc	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
13		Quạt hút WC	cái	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
14		Gương	m ²	Theo thực tế thiết kế	Sản xuất trong nước hoặc liên doanh
15		Đầu chờ bình nước nóng	bộ	Theo thực tế thiết kế	
E	Cửa căn hộ				

1		Cửa chính	bộ	Theo thực tế thiết kế	Cửa chống cháy, khóa vân tay thông minh
2		Cửa phòng ngủ	bộ	Theo thực tế thiết kế	Cửa nhựa composite
3		Cửa vệ sinh	bộ	Theo thực tế thiết kế	Cửa nhựa composite
4		Cửa sổ, cửa logia	bộ	Theo thực tế thiết kế	Cửa nhôm kính
F		Phòng cháy chữa cháy	Theo thiết kế được Cục CS PCCC và CNCH thẩm duyệt bao gồm: - Trong căn hộ: Báo cháy tự động, Chữa cháy tự động - Ngoài hành lang: Báo cháy tự động, chữa cháy tự động, bình chữa cháy bằng tay, họng chữa cháy vách tường		
Đường ống căn hộ		Trong căn hộ: Đường ống cấp nước ống PPR, PVC theo tiêu chuẩn Việt Nam Đường ống thoát nước PVC theo tiêu chuẩn Việt Nam Ngoài căn hộ: ống thoát nước mái PVC theo tiêu chuẩn Việt Nam Ống PCCC: theo thiết kế			
Logia		Sàn: Lát gạch Ceramic - sản xuất tại Việt Nam hoặc tương đương Tường: Sơn bả Jotun hoặc tương đương Trần: Sơn theo tiêu chuẩn. Thiết bị điện: Công tắc ổ cắm sản xuất trong nước hoặc liên doanh Đèn chiếu sáng: sản xuất trong nước hoặc liên doanh			

PHỤ LỤC
PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHẦN SỞ HỮU
RIÊNG CỦA BÊN BÁN

I. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:

- Bãi đậu xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật, ram dốc, đường lưu thông cho người & xe.
- Bể nước sinh hoạt, bể nước phòng cháy chữa cháy, bể tự hoại.
- Các phòng kỹ thuật: Phòng biến thế, phòng máy phát điện, phòng MSB, phòng trực chống cháy và điện nhẹ, phòng bơm, phòng đặt dàn nóng VRV, phòng hệ thống phát sóng di động, phòng tủ điện và các phòng kỹ thuật khác.
- Phòng bảo vệ và cổng chào, phòng rác, phòng thư tín.
- Sảnh, hành lang các tầng, thang bộ thoát hiểm, phòng vệ sinh chung, gian lánh nạn, phòng sinh hoạt cộng đồng.
- 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 ngoài, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, cầu thang bộ, thang máy, tum thang, đường thoát hiểm, hộp gen kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát phân, hố ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, hệ thống an ninh, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

II. Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: Các căn hộ, diện tích thương mại, chỗ để xe ô tô, phòng GYM, hồ bơi, khu xông hơi; tắm tráng, sân vườn, nhà trẻ trong Nhà chung cư... (bao gồm cả các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các hạng mục này) mà bên bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua.

PHỤ LỤC

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư:

1. Chủ sở hữu nhà chung cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy này.
2. Khách ra vào nhà chung cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ nhà chung cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào nhà chung cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của nhà chung cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng căn hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản nội quy này.

Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn, bao gồm:

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở.
2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư.
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan.
6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về

phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư

Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của nhà chung cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp nhà chung cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong nhà chung cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của nhà chung cư.

Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của nhà chung cư

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong nhà chung cư thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư để xử lý.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi nhà chung cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong nhà chung cư

1. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này và hướng dẫn của Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhằm đảm bảo an toàn, phòng chống cháy nổ cho nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải tham gia tập huấn, diễn tập phòng cháy chữa cháy khi được yêu cầu.
3. Khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo kịp thời cho các đơn vị chức năng (Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, cảnh sát PCCC); trong trường hợp xảy ra sự cố cháy, nổ phải nhanh chóng báo động và tuân thủ hướng dẫn thoát nạn.

Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư

1. Ban Quản lý nhà chung cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của nhà chung cư.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà chung cư
 - a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật và Bản nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
 - b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
 - c) Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;

Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

- e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
 - g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
 - h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
 - i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;
 - k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.
2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng nhà chung cư
- a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
 - b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu;
 - c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư;
 - d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan đến quy định tại b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm

- 1. Ban Quản trị, Ban Quản lý nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Ban Quản trị, Ban Quản lý nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

HỢP ĐỒNG MẪU THAM KHẢO