

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

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

-----

*Hà Nội, ngày tháng năm 2016*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: /HĐMBCHCC**

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 6 năm 2005 Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 8 thông qua và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XII, kỳ họp thứ 8 thông qua;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng về ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số: 7004/QĐ-UBND của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ngày 21 tháng 12 năm 2015 và Quyết định 7001/QĐ-UBND ngày 07 tháng 03 năm 2016 về việc cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng 2.361m<sup>2</sup> đất Số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu thực hiện Dự án Gara ngầm, showroom, cụm rạp chiếu phim cao cấp và chung cư một phần tái định cư cao tầng;

Căn cứ Biên bản nghiệm thu nghiệm thu hoàn thành móng công trình ngày 01/09/2016 Đã được Sở Xây dựng thành phố Hà Nội kiểm tra kết luận đủ điều kiện thi công công trình;

Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số.....ngày tháng năm giữa Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu và Chi nhánh Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội về việc bảo lãnh khoản tiền góp vốn theo tiến độ của khách hàng mua nhà dự án Gara ngầm, showroom, cụm rạp chiếu phim cao cấp và

chung cư một phần tái định cư cao tầng tại số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội;

Căn cứ các văn bản khác có liên quan;

*Các Bên dưới đây gồm:*

**Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán): CÔNG TY CỔ PHẦN TÂN HOÀNG CẦU.**

- Giấy đăng ký kinh doanh số: 0101478071 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 01/04/2004, cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 14/01/2016.

- Đại diện bởi: **Ông Nguyễn Quang Khánh** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

*(Căn cứ theo ủy quyền số: ....., ký ngày ..... của Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu)*

- Địa chỉ: Số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Điện thoại Công ty: 043.511 87 77 Fax: 043.511 9026

Số tài khoản: 0111004734005 tại Ngân hàng : TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội.

- Mã số thuế: 0101478071

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

**(1) Nếu Bên mua là cá nhân thì ghi thông tin cá nhân:**

**Ông (Bà):**

- Số CMND (hộ chiếu): ..... Cấp ngày: .....
- Hộ khẩu thường trú: Tổ 39, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- Địa chỉ liên hệ: Tổ 39, phường Định Công, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.
- Điện thoại: 0904040509 Điện thoại cố định: .....
- Email: dieulinhnguyen2415@gmail.com
- Số tài khoản (nếu có): ..... tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

và

**Bà (Ông):** .....

- Số CMND (hộ chiếu): ..... Cấp ngày: ..... tại: .....
- Hộ khẩu thường trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại: ..... Điện thoại cố định: .....
- Email: .....
- Số tài khoản (nếu có): ..... tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

**(2) Nếu Bên mua là tổ chức thì ghi thông tin của tổ chức:**

**Tên doanh nghiệp:** .....

- Địa chỉ: .....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: .....
- Mã số doanh nghiệp: .....
- Người đại diện: ..... Chức vụ: .....  
(Theo Giấy ủy quyền số: ..... trong trường hợp ủy quyền)
- Số điện thoại liên hệ: .....
- Số tài khoản (nếu có): ..... Tại ngân hàng: .....

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. **“Dự án”**: là dự án Gara ngầm, showroom, cụm rạp chiếu phim cao cấp và chung cư một phần tái định cư cao tầng do Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu làm chủ đầu tư.
2. **“Khu đất”** là khu đất dành để xây dựng Dự án có diện tích 2.361 m<sup>2</sup>, vị trí tại Số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 – Ô đất có ký hiệu IV.3B–Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa (Ban hành tại quyết định số 4830/QĐ – UBND ngày 24/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội).
3. **“Nhà chung cư” “Tòa nhà”** là tòa nhà HOÀNG CẦU SKYLINE thuộc Dự án Gara ngầm, showroom, cụm rạp chiếu phim cao cấp và chung cư một phần tái định cư cao tầng có Căn hộ mua bán do Bên bán làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại... và phần diện tích thuộc sở hữu chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Khu đất;
4. **“Căn hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa nhà do Chủ đầu tư đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;
5. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này và các nội dung dẫn chiếu của hợp đồng do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
6. **“Bên bán”, “Bên A”, “Chủ đầu tư”**: là Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu, có các thông tin về pháp nhân được mô tả tại phần đầu của Hợp đồng;
7. **“Bên Mua”, “Bên B”**: là khách hàng mua Căn hộ tại Hợp đồng này, có các thông tin được mô tả tại phần đầu của Hợp đồng;
8. **“Giá trị Căn hộ”** có nghĩa là khoản tiền được quy định tại Phụ lục II của Hợp Đồng này. Giá trị Căn hộ không bao gồm Kinh phí bảo trì theo quy định của Luật Nhà ở.
9. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
10. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn

liên với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

11. **"Diện tích sàn xây dựng căn hộ"** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
12. **"Phần sở hữu riêng của Bên Mua"** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 và khoản 10 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này, và được mô tả chi tiết tại Phụ lục của Hợp đồng;
13. **"Phần sở hữu riêng của Bên Bán"** là phần diện tích thuộc Tòa nhà và Khu nhà ở cao tầng HOÀNG CẦU SKYLINE nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh, khai thác, sử dụng, quản lý.

Phần diện tích này bao gồm: (i) Phần khối đế tòa nhà (trừ cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi vào chung cư, sảnh chung cư, phòng quản lý, phòng trực, diện tích kỹ thuật tầng 1, nhà vệ sinh chung tại tầng 1, nhà sinh hoạt công đồng của Tòa nhà), (ii) diện tích tầng hầm 2, (iii) đường đi vào khu vực thương mại, khu vực showroom, văn phòng cho thuê, rạp chiếu phim từ tầng 1 đến tầng 3 của tòa nhà, (iv) nhà Câu lạc bộ, (v) và các khu vực khác thuộc Dự án mà chủ đầu tư không bán và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích kinh doanh thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ.

14. **"Phần sở hữu chung trong nhà chung cư"** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.

a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 Điều 100 của Luật nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

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

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

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

Phần sở hữu chung trong nhà chung cư cụ thể là: Phần diện tích và các tiện ích của toàn bộ hoặc các bộ phận hoặc các khu vực của Tòa nhà không nằm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, không nằm trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hay của bất kỳ một căn hộ nào khác, bao gồm các hạng mục sau: cầu thang bộ, cầu thang máy, lối đi vào chung cư, sảnh chung cư, phòng quản lý, phòng trực, diện tích kỹ thuật tầng 1, nhà vệ sinh chung khu vực chung cư tại tầng 1, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà; Diện tích tầng hầm (đã bao gồm nơi để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người tàn tật) của Tòa nhà; hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa nhà; các diện tích sử dụng chung khác của Tòa nhà gồm: không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà như khung, cột, tường

chịu lực, tường bao quanh Toà Nhà, tường phân chia giữa các Căn Hộ, đường thoát hiểm, công ra vào chung cư, sảnh chung cư, hệ thống thu gom rác, hộp kỹ thuật, hệ thống điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, thoát nước, bể phốt, bể nước, hệ thống chống sét, cứu hỏa, đường đi chung. Phần Sở Hữu Chung thuộc quyền quản lý của Chủ Đầu Tư và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cho đến khi Ban Quản trị được thành lập và được tiếp nhận lại phần diện tích này để quản lý theo quy định.

Để tránh hiểu lầm, những hạng mục sau đây không được coi là thuộc Phần Sở Hữu Chung: (i) Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua; (ii) Diện tích và trang thiết bị phục vụ cho các hoạt động thuộc diện tích thuộc sở hữu riêng của bên bán thuộc Dự Án; (iii) và bất kỳ hạng mục nào do Bên Bán hoặc nhà đầu tư thứ cấp của Bên Bán đầu tư theo Dự án nhưng không bán cho các Chủ Sở Hữu căn hộ.

15. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được áp dụng trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua từng thời điểm. Tại thời điểm ký Hợp đồng này Bản nội quy nhà chung cư là tài liệu đính kèm không tách rời của Hợp đồng do Bên bán ban hành, sửa đổi, bổ sung, thay thế theo Quyết định số ...../QĐ - THC ngày ..... tháng ..... năm 2016 của Công ty Cổ phần Tân Hoàng Cầu.
16. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở;
17. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Tòa nhà và các thiết bị công nghệ xây dựng gắn với Tòa nhà nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư;
18. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền có giá trị bằng 2% Giá trị Căn hộ không bao gồm thuế VAT mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
19. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường;
20. **“Hợp đồng cung cấp dịch vụ”** có nghĩa là hợp đồng cung cấp Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư giữa Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị với Doanh nghiệp quản lý vận hành về cung cấp các Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà và Dự án.
21. **“Phí quản lý vận hành”** có nghĩa là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên mua phải thanh toán cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư đối với Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư như được quy định tại Hợp đồng này và Nội quy Tòa nhà hoặc trong các thỏa thuận giữa Bên bán và Bên mua;
22. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư do Chủ đầu tư lựa chọn, chỉ định sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng cho đến khi Ban Quản trị được thành lập; cung cấp các dịch vụ cho Tòa nhà, Dự án, bảo trì Tòa nhà, Dự án và thực hiện các công việc khác theo Hợp đồng cung cấp dịch vụ ký với Chủ đầu tư hoặc Ban quản trị.
23. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;

24. "**Giấy chứng nhận**" là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
25. "**Chủ sở hữu Căn Hộ**" có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Tòa nhà, trên cơ sở: Giấy chứng nhận do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn Hộ trên cơ sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận. Trong Hợp Đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ là Bên Mua và người thừa kế hợp pháp của Bên Mua.
26. "**Người sử dụng Căn Hộ**" có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ của các Chủ Sở Hữu trên cơ sở: hợp đồng thuê/mượn Căn Hộ với Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với quy định của pháp luật.
27. "**Cư Dân**" có nghĩa là Chủ sở hữu Căn Hộ và/hoặc Người sử dụng Căn Hộ Tòa nhà.
28. "**Người liên quan của Cư dân**" có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn Hộ, Người sử dụng Căn hộ dù ngắn hạn hay dài hạn, sống chung, ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào như: (i) Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở Hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ; và/hoặc (ii) Khách thăm/người được mời của Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ kể cả nhà thầu; và/hoặc (iii) Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng Căn Hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
29. "**Ban Quản Trị**" có nghĩa là Ban Quản Trị của Tòa nhà thuộc Dự án do Hội Nghị nhà chung cư Tòa nhà bầu ra để thay mặt Cư Dân của Tòa nhà thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử dụng các căn hộ tại Tòa nhà và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Cư Dân trong quá trình sử dụng các căn hộ thuộc Tòa nhà.
30. "**Hội Nghị nhà chung cư**" có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các Cư Dân là đại diện cho tất cả các Cư Dân đang sinh sống hợp pháp trong căn hộ thuộc Tòa nhà tại thời điểm tổ chức Hội Nghị nhà chung cư, được triệu tập và tổ chức theo quy định của Nội quy Tòa nhà.
31. "**Lãi Suất Quá Hạn**" là lãi suất phạt do chậm thanh toán hoặc chậm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng này, tính bằng 0,05%/ngày (Bằng chữ: không phải không năm phần trăm một ngày).
32. "**Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện**" là các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn Hộ được liệt kê tại Phụ lục 01 của Hợp Đồng này và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản do Các Bên lập và ký kết.
33. "**Ngày**" tức là ngày tính theo năm dương lịch, bao gồm cả ngày làm việc, ngày nghỉ và ngày Lễ, Tết.

## **Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua một (01) Căn hộ thuộc Tòa Nhà có đặc điểm như sau:

### **1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:**

- a) Đặc điểm và thông tin chi tiết của Căn hộ được mô tả chi tiết tại Phụ lục I của Hợp đồng.

b) Diện tích sử dụng căn hộ của Bên Mua là diện tích được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 10, Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong khoảng 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 thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại phù hợp theo phần chênh lệch diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, Hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ (theo mẫu đính kèm) 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 thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng được tính theo quy định tại Khoản 11, Điều 1 của hợp đồng này, và được mô tả chi tiết tại phụ lục của Hợp đồng.

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở.

e) Năm hoàn thành việc xây dựng: được Các bên ghi cụ thể trong Biên bản bàn giao Căn hộ.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có căn hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

3. Vị trí ô đất: Ô đất có vị trí tại Số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 – Ô đất có ký hiệu IV.3B – Phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa ( Ban hành tại quyết định số 4830/QĐ – UBND ngày 24/10/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội).

### **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: được quy định tại Phụ lục II của Hợp đồng.

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất của diện tích đất xây dựng nhà chung cư theo quy định pháp luật, thuế giá trị gia tăng, và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư.

b) Giá bán căn hộ quy định tại Điểm a, Khoản này không bao gồm các khoản sau:

i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí

này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng;

iii) Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng: Kể từ ngày Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thuận tại Khoản 3, Điều 11 của Hợp đồng này;

iv) Các chi phí, thuế khác (nếu có) liên quan đến Hợp đồng thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật và 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 đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính liên quan đến thuế nhà, đất theo quy định hiện hành, thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư và các nhà cung cấp dịch vụ về Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích được cung cấp trong Tòa nhà và các tiện ích, dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng, như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp...

## 2. Phương thức thanh toán:

a) Tất cả các khoản thanh toán quy định của Hợp đồng này được thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam và sẽ được Bên Mua trả bằng tiền mặt tại văn phòng của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng duy nhất của Bên Bán nêu dưới đây:

Tài khoản số: 0111004734005

Ngân hàng: Ngân hàng TMCPAn Bình – Chi nhánh Hà Nội

Đơn vị thụ hưởng: Công ty cổ phần Tân Hoàng Cầu.

Trong trường hợp thay đổi tài khoản thanh toán, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua bằng văn bản trong đó có xác nhận của ngân hàng TMCPAn Bình – Chi nhánh Hà Nội đồng ý về việc thay đổi trên.

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

## 3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán Giá trị Căn hộ: được quy định tại Phụ lục II của Hợp đồng.

b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (bằng 2% Giá trị căn hộ chưa có thuế VAT): Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu là 05 ngày tính đến ngày bàn giao Căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tài khoản tiết kiệm tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

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



c) Thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư và các phí dịch vụ khác: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành nhà chung cư và các phí dịch vụ khác cho Bên Bán hoặc theo các hợp đồng mà Bên Mua ký kết hoặc thỏa thuận với Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư và các đơn vị cung cấp dịch vụ.

#### **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 nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận ghi trong Phụ lục 01 của Hợp đồng.

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 cơ bản phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua trong Tòa nhà quy định tại Khoản 3 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; và các hạng mục hạ tầng kỹ thuật khác do Bên Bán thực hiện theo Dự án được phê duyệt và sự chấp thuận của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình đầu tư, khai thác Dự án; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó...

#### **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 bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

d) Trong thời gian Ban Quản trị chưa được thành lập, Bên Bán được quyền chỉ định thuê Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư quản lý Tòa nhà.

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

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

h) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

i) 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;

k) Bên Bán có quyền:

(i) Được yêu cầu thanh toán và nhận mọi khoản thanh toán từ Bên Mua theo Hợp Đồng này và Nội Quy Tòa nhà.

(ii) Trong thời gian bảo hành, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng được thông báo bởi Bên Mua và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào với điều kiện là Bên Mua sẽ được báo trước ít nhất 24 giờ bằng văn bản và không từ chối một cách bất hợp lý;

(iii) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các giấy tờ, các loại thuế, phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận);

(iv) Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền định đoạt hợp pháp khác theo thiết kế Dự án được duyệt và điều chỉnh và theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng Của Bên Bán và các hạng mục khác không thuộc Phần sở hữu riêng của Bên Mua và Phần sở hữu chung;

(v) Được quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên Mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp Hợp Đồng này mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng (nếu có);

(vi) Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận của Căn Hộ cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp đồng/Căn hộ cho ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho ngân hàng (nếu có);

(vii) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện của Dự Án thì Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại theo quy định của pháp luật cho bên Bán. Nếu tiến độ của Dự án bị ảnh hưởng bởi các hành vi của Bên thứ ba trong trường hợp này, Bên Mua có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại theo quy định pháp luật cho Bên Bán;

(viii) Có quyền yêu cầu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ các quy định tại Hợp Đồng này và các nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định 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 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ;

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 thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ

trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) 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;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích đất được phân bổ giá trị vào Giá bán Căn hộ;

i) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên Mua hoặc kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 7 Điều 26 luật nhà ở 2014 và khoản 4 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản 2014. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 10 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua;

k) 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;

l) 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, phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng, quy định pháp luật, khả năng và quyền hạn của Bên Bán.

m) 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;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

o) Cấp chứng thư bảo lãnh của Ngân hàng có giá trị tương đương đối với phần tiền Bên Mua đã thanh toán mua căn hộ cho đến khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua.

p) Bảo mật thông tin cho Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu..

q) Cung cấp thông tin cho Bên Mua về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.

## **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 02 chỗ để xe máy, và chỗ để ô tô trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư tại vị trí cụ thể do Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư bố trí phù hợp theo công năng và công suất đáp ứng của Tòa nhà, và thông báo cho Bên Mua, phù hợp quy định pháp luật. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của khu nhà chung cư đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu nhà chung cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm i, Khoản 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4, Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Tòa nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của 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 phù hợp theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng và quy định pháp luật.

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) Bên Mua thực hiện các quyền theo quy định trong Hợp đồng trên cơ sở Bên Mua đảm bảo và ràng buộc trách nhiệm đối với việc thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng theo quy định pháp luật.

n) Yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình.

## 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 bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng, 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 và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này theo quy định pháp luật;

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

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 3, 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 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành 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 đề ở theo quy định của pháp luật 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 tại Điều 12 hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật;

m) Thực hiện các nghĩa vụ trong Hợp đồng và các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và theo quy định pháp luật khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

n) Trong quá trình sử dụng Căn Hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu bên trong Căn Hộ so với thời điểm bàn giao Căn hộ (bao gồm các việc dựng tường ngăn lên mặt sàn, phá dỡ, di chuyển các trang thiết bị và hệ thống kỹ thuật gắn với Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà ...v.v); không được đặt các biển quảng cáo, pa nô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Tòa Nhà; không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh

hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa Nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ. Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa bên trong Căn Hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của Căn Hộ), Bên Mua phải có đề nghị bằng văn bản kèm theo bản thiết kế kế hoạch sửa chữa gửi cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư ít nhất là năm (05) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ bên trong Căn Hộ thì Bên Mua chỉ cần thông báo cho Bên Bán hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư trước khi tiến hành sửa chữa. Việc sửa chữa của Bên Mua phải tuyệt đối tuân thủ Bản nội quy Khu nhà chung cư và Quy hoạch, thiết kế chung của Dự án.

p) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán, hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc người có thẩm quyền của Bên Bán được quyền tiếp cận vào bên trong Căn Hộ vì mục đích khắc phục các sự cố liên quan đến Tòa Nhà và/hoặc Căn Hộ, bảo hành, bảo trì, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, mục đích pháp lý và các quyền khác của Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định trong Bản nội quy nhà chung cư;

q) Bên Mua cam kết:

(i) Tự chịu trách nhiệm bảo trì Căn Hộ của mình. Chấp hành các quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành và Bản nội quy khu nhà chung cư này;

(ii) Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hợp tác, cung cấp và ký mọi giấy tờ cần thiết cho việc hoàn tất các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(iii) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán; không được can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyển giao Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định pháp luật;

(iv) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần Sở Hữu Chung theo đúng quy định của Hợp Đồng này và, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần sở hữu chung;

(v) Nắm rõ và tuân thủ các quy định của Hợp Đồng này, Bản nội quy nhà chung cư và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm;

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng, và mọi khoản thuế, phí đối với Nhà nước phát sinh từ các hoạt động nêu trên thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật.

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 và/hoặc chuyển nhượng Hợp đồng này cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán (phát sinh từ việc bán Căn hộ cho Bên Mua) cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc do có sự thay đổi về chính sách pháp luật liên quan đến nghĩa vụ tài chính của Bên Mua phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này, việc xác định các loại thuế và phí liên quan đến nhà ở cần thiết phải được xác định hoặc tính toán lại thì Bên Bán và/hoặc Bên Mua sẽ thực hiện các công việc này trong thời hạn 90 ngày trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ. Ngoại trừ quy định này, trong quá trình thực hiện Hợp đồng các bên thực hiện đúng theo các nội dung của Hợp đồng liên quan đến các loại Thuế và Phí nhà nước.

## **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:

a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng căn hộ xây dựng thô, hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài tòa nhà theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại phụ lục 01 hợp đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e Khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này ; diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch phù hợp theo quy định tại điểm (g) Điều 6.1 Hợp đồng này.

b) Bên Bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, trường hợp bàn giao Căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó;

c) Trước ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua đóng đủ tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận tại hợp đồng này, đồng thời Bên Mua đã nộp khoản kinh phí 2% tiền Phí bảo trì phần sở hữu chung cho Bên Bán như quy định tại điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào thời điểm ghi tại Phụ lục 2 của Hợp đồng về tiến độ xây dựng Căn hộ.

a) 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 90 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua (trừ trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

b) Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và điều kiện, thủ tục bàn giao Căn hộ (gọi tắt là **“Thông Báo 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 tiêu chuẩn về các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị hoàn thiện mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e, 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. Việc bàn giao thực tế Căn Hộ sẽ được lập thành Biên bản bàn giao Căn hộ theo mẫu của Bên Bán đính kèm Hợp Đồng này.

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 07 ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thông báo bàn giao Căn hộ hoặc theo thời hạn cụ thể khác ghi trong Thông báo bàn giao Căn hộ, 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 quy định tại điều khoản này, Bên Mua xem như 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 việc bàn giao Căn hộ được thực hiện và hoàn tất bởi Hai Bên và/hoặc được thực hiện bởi Bên Bán theo quy định tại Khoản 4 Điều 8 Hợp đồng này và Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, bất kể trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở 2014 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 nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm:

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

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện trong thời hạn không quá 03 ngày (chậm nhất cũng không quá 10 ngày) kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua. Nếu Bên Bán chậm bảo hành so với thời hạn quy định này mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường theo quy định pháp luật;

Bên Bán và Bên Mua có thể có thỏa thuận để Bên Mua tự thực hiện việc sửa chữa các hư hỏng với chi phí do Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết, ngoại trừ trường hợp đã thỏa thuận với Bên Bán hoặc trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Hợp đồng này và quy định của pháp luật;

4. Trong thời gian bảo hành công trình khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành, Bên Mua có nghĩa vụ phải: (i) Ngay lập tức thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên Bán về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn ba (03) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng, và (ii) sử dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Của Cư Dân không thực hiện



mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua và/hoặc bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Của Cư Dân phải gánh chịu, toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ vi phạm, chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật.

Bên Mua và Bên Bán phải đảm bảo bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho nhân viên của Bên Bán hay người của những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định được phép vào Căn Hộ và cho phép họ đưa vào khu vực Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên. Khi thực hiện việc bảo hành này, nhân viên của Bên Bán hay những công ty chuyên nghiệp do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua và/hoặc cho các tài sản của Bên Mua trong hoặc liên quan đến Căn Hộ. Trong trường hợp gây ra thiệt hại, Bên Bán gây thiệt hại phải bồi thường cho Bên Mua theo quy định pháp luật.

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau: thời hạn bảo hành là 60 tháng; Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán nhà ở thực hiện bảo hành, sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định 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.

e) Các trường hợp: (i) do Bên Mua sử dụng sai hoặc tự ý sửa chữa thay đổi; (ii) Do lỗi của Bên Mua hay bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Cư Dân hoặc bất kỳ một bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hay bất kỳ Người sử dụng Căn Hộ, Người liên quan Cư Dân hoặc bất kỳ một bên thứ ba nào khác gây ra không phải do Bên Bán chỉ định/cho phép.

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.

## **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 ngân hàng, phù hợp các điều kiện của Hợp đồng và quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn hộ từ Bên Bán nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua chưa được Bên Bán nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. 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 sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này, trong đó có cả lãi suất quá hạn, tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền bồi thường thiệt hại nếu có liên quan đến Căn hộ;

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

d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và 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 quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

5. Việc chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 3 Điều này được thực hiện với điều kiện là các quy định sau đây sẽ được áp dụng:

i) Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

ii) Trường hợp trước thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua vay vốn ngân hàng để mua Căn Hộ và có sự xác nhận của Bên Bán, thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản xác nhận của ngân hàng về việc Bên Mua đã hoàn trả đầy đủ các khoản vay để mua Căn Hộ, ngoại trừ trường hợp Ngân hàng có văn bản xác nhận chấp thuận cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng;

iii) Để tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

iv) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ khoản thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật;

v) Nếu Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán hoặc đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản cung cấp để hỗ trợ Các bên thực hiện quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và theo quy định pháp luật,

thì: Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng sẽ trả các chi phí khi sử dụng các dịch vụ bất động sản của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ Bất động sản;

vi) Bên Bán có trách nhiệm xác nhận vào Văn bản Chuyển nhượng Hợp Đồng trong thời hạn tối đa là 05 ngày làm việc, kể từ ngày Bên Mua cung cấp đủ hồ sơ và thực hiện đầy đủ các điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quy định trong Hợp đồng và theo quy định pháp luật;

vii) Các quy định khác của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.

### **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 theo quy định trong Hợp đồng. Có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu sử dụng chung trong nhà chung cư quy định tại Điều 1 Hợp đồng này.

2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán; các phần diện tích và thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư được quy định tại Điều 1, Hợp đồng này.

3. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức Phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, là: **12.000 đồng/m<sup>2</sup>/ tháng** (đã bao gồm thuế VAT). Mức phí này được áp dụng cho năm hoạt động đầu tiên của Tòa nhà và Dự án, và có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý phù hợp với thực tế thị trường tại từng thời điểm nhưng không vượt mức phí do Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội quy định.

Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm: vào ngày 25 hàng tháng. Việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư thực hiện theo quy định cụ thể của Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Khu nhà chung cư do Doanh nghiệp quản lý vận hành Khu nhà chung cư lập và công khai cho Bên Mua. Các dịch vụ này được quy định trong Phụ lục của Bản nội quy quản lý nhà chung cư đính kèm của Hợp đồng.

b) Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước.

4. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu) theo qui định của đơn vị kinh doanh các dịch vụ gia tăng tại từng thời điểm.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a) Kể từ ngày thứ 11 trở đi, tính 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: 0,05%/ngày của tổng số tiền đến hạn thanh toán tính cho thời hạn từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền đến hạn đó;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 3, Điều 3 của hợp đồng này cùng với Lãi suất quá hạn vượt quá 30 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Và /hoặc:

(i) Bên Mua bị phạt vi phạm với Bên Bán đến 8% Giá Trị Căn Hộ (chưa có thuế VAT). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Mua phải bồi thường các thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán do việc vi phạm và chấm dứt Hợp Đồng gây ra.

(ii) 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. Bên Bán sẽ hoàn trả tiền mua bán Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua có quyền nhận lại số tiền mua bán Căn Hộ trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với người mua mới. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua một khoản tiền bằng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trừ đi những khoản tiền và chi phí sau: (i) tiền phạt vi phạm nêu trên, (ii) tiền bồi thường thiệt hại phát sinh theo quy định pháp luật cho Bên Bán, (iii) các khoản tiền thuế mà Bên Bán đã nộp nhưng không được hoàn lại. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm (ii) nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 20% Giá trị Căn Hộ (không có 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 đúng tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm thanh toán theo quy định trong Hợp đồng nhưng quá thời hạn 60 ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này (cụ thể tại Phụ lục I đính kèm Hợp đồng) 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: 0,05%/ngày của khoản tiền mà Bên Mua đã trả cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua theo quy định trong Hợp đồng.

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 (cụ thể tại Phụ lục I đính kèm Hợp đồng) thì Bên Mua có quyền: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới và Bên Bán phải chịu lãi phạt cho Bên Mua theo quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này; hoặc (ii) đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp (ii) này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính thuế). Ngoài khoản phạt vi phạm này, Bên Bán phải bồi thường các thiệt hại theo quy định pháp luật cho Bên Mua do việc vi phạm và chấm dứt Hợp Đồng gây ra. Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức bồi thường được Hai Bên ấn định bằng 20% Giá trị Căn Hộ (không có thuế).

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: (i) Bên Bán không chịu trách nhiệm quản lý Căn hộ, (ii) đồng thời Bên Mua bị phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao Căn hộ với số tiền phạt vi phạm là: mỗi một ngày Bên Mua chậm nhận bàn giao Căn hộ sẽ bị phạt số tiền bằng là 0,05%/ Giá trị Căn hộ. ; (iii) nếu Bên Mua không nhận bàn giao Căn hộ quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng và Bên Mua phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định pháp luật cho Bên Bán và chịu phạt 8% số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định trong Hợp đồng này (chưa tính Thuế GTGT và Kinh phí bảo trì).

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

2. Bên Mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

b) Bên Mua cam kết và bảo đảm với Bên Bán: (i) Bên Mua có năng lực pháp lý và được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này; (ii) Bên Mua đã tìm hiểu các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết hoặc hữu ích đối với việc quyết định mua Căn Hộ; Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng và mọi phụ lục của Hợp Đồng này, và đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

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 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;

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 cho bên còn lại biết trong thời gian sớm nhất có thể, 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.

#### **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 thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thoả thuận tại Điểm b, Khoản 1, Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thoả 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.

e) Bên Mua chậm nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại Khoản 3, Điều 12 của Hợp đồng này;

f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và quy định tại Hợp đồng này.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1, Điều này: Các bên được tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng trong thời gian tồn tại sự kiện bất khả kháng. Các bên không phải chịu trách nhiệm về các tổn thất phát sinh do sự kiện bất khả kháng.

### **Điều 16. Thi công nội thất**

1. Chậm nhất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày bàn giao căn hộ được hoàn tất theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này, bao gồm cả việc Bên Mua/đại diện Bên Mua không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua (bằng chi phí của mình) phải tổ chức thi công hoàn thiện Căn Hộ. Bên Mua có nghĩa vụ thi công hoàn thiện Căn Hộ chậm nhất trong vòng 06 (sáu) tháng, kể từ ngày Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định.

Quá thời hạn nêu trên, nếu Bên Mua vẫn chưa hoàn thành việc thi công hoàn thiện Căn Hộ thì Bên Mua phải có văn bản giải trình và đề xuất gia hạn thời gian để hoàn thành việc thi công. Trên cơ sở văn bản giải trình và đề xuất của Bên Mua, Bên Bán sẽ xem xét và quyết định việc gia hạn thời gian để Bên Mua hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ. Tuy nhiên, thời gian gia hạn sẽ không quá 03 (ba) tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn quy định tại Khoản này.

2. Quá thời gian quy định tại Khoản 1 trên (tối đa 06 tháng đối với các trường hợp thông thường và không quá 09 tháng đối với các trường hợp đã được Bên Bán gia hạn) nếu Bên Mua chưa hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ, Bên Bán sẽ hòa thiện Căn Hộ theo thiết kế của Bên Bán. Danh mục vật liệu hoàn thiện sẽ được Bên Bán và Bên mua thoả thuận tại Phụ lục sửa chữa và hoàn thiện căn hộ. Bên Mua có nghĩa vụ chi trả các khoản chi phí theo tiêu chuẩn hoàn thiện Căn Hộ theo Phụ lục sửa chữa và hoàn thiện căn hộ được hai bên thống nhất trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo về việc hoàn thiện nội thất Căn Hộ. Trường hợp Bên Mua thanh toán chậm chi phí nêu trên tại khoản này thì Bên Mua sẽ phải chịu phạt lãi suất 0,05% (không phải không năm phần trăm) của số tiền chậm thanh toán cho mỗi ngày chậm thanh toán tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo về việc hoàn thiện nội thất Căn hộ theo quy định tại khoản này.

Quá thời gian gia hạn trên, bất kể Bên Mua đã hoàn thành thi công hoàn thiện Căn Hộ hoặc đã chuyển chuyển vào cư trú tại Căn Hộ hay chưa, Bên Mua sẽ phải thực hiện nghĩa vụ đóng Phí quản lý theo quy định của Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo.

3. Khi tổ chức thi công hoàn thiện Căn Hộ, Bên Mua và/hoặc tổ chức, cá nhân có liên quan phải thực hiện đúng các quy định tại Bảng hướng dẫn thi công nội thất tại Phụ lục 04 kèm theo Hợp đồng hoặc các quy định về thi công nội thất được Bên Bán ban hành trước hoặc trong thời điểm Bên Mua thực hiện thi công nội thất hoàn thiện Căn Hộ phù hợp với Nội quy.

4. Bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua và/ hoặc bên thứ ba do Bên Mua thuê hoặc cho phép thay mặt Bên Mua thực hiện thi công nội thất hoàn thiện Căn Hộ xảy ra trong thời gian tổ chức thi công (bao gồm cả thời gian gia hạn) như được quy định tại Khoản 1 và Khoản 2 điều này sẽ được xử lý theo quy định tại Bảng hướng dẫn thi công nội thất tại Phụ lục 04 kèm theo Hợp đồng hoặc Nội quy.

### **Điều 17. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của Các Bên:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán: Công ty CP Tân Hoàng Cầu, Số 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, TP Hà Nội.

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua: : Như quy định tại phần mở đầu thông tin Bên Mua của Hợp đồng này.

2. Hình thức thông báo giữa các bên: Bằng văn bản gửi trực tiếp hoặc bằng đường bưu điện, điện thoại trực tiếp, Email khách hàng đăng ký, tin nhắn điện thoại.

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 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) Trong trường hợp không có thông báo của Bưu điện trả lại Thông báo gửi đi trong thời hạn 07 (bảy), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người*

*nhận thông báo do các bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 18. Các thỏa thuận khác**

1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ

a. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

b. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp có sự thay đổi về quy định pháp luật so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, và tùy theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cách tính diện tích Căn Hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận dẫn đến diện tích Căn Hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với Diện Tích Hợp Đồng, Các Bên đồng ý

sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và Diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng; và trong trường hợp này, Giá trị Căn hộ sẽ không thay đổi.

c. Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán sẽ không bị coi là lỗi của Bên Bán;

d. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền trên cơ sở thỏa thuận của hai bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận;

e. Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ 3 để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp Đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.

## 2. Miễn trách nhiệm

a. Bên Mua sẽ chịu mọi trách nhiệm quản lý đối với Phần hữu riêng Của Bên mua kể từ ngày Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định trong Hợp đồng.

b. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với việc chậm trễ hoặc không thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này gây ra do Sự kiện bất khả kháng.

c. Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Dự Án mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Mua.

d. Bên Mua được miễn trừ trách nhiệm và thiệt hại về tài sản, vật chất phát sinh bởi khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường từ bất kỳ Bên thứ ba nào liên quan đến Căn Hộ và/hoặc Dự Án, mà khiếu nại, kiện tụng, đòi bồi thường đó xuất phát từ lỗi của Bên Bán.

3. Nếu Các bên có các thỏa thuận khác liên quan đến Căn hộ và Dự án thì Các Bên cam kết tuân thủ các các thỏa thuận được ký giữa Các bên (như các phụ lục, quy chế quản lý nhà chung cư, hoặc bất kỳ văn bản thỏa thuận giữa Các bên). Tại đây các Bên cũng thống nhất rằng, ngay cả khi Hợp đồng được thanh lý, chấm dứt thì Quy chế, Quy định liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư được coi là tài liệu độc lập với Hợp đồng này, có hiệu lực tiếp tục ràng buộc các bên mà không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp đồng.

## **Điều 19. Giải quyết tranh chấp**

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

## **Điều 20. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Hợp đồng này có 20 Điều, với .....trang và 03 Phụ lục đính kèm, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.



3. Đính kèm Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản 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 và các Phụ lục kèm theo bao gồm:

- + Phụ lục số 01: Mô tả căn hộ.
- + Phụ lục số 02: Giá bán căn hộ và tiến độ thanh toán.
- + Phụ lục số 03: Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư.
- + Phụ lục số 04: Phí quản lý vận hành nhà chung cư.
- + Phụ lục số 05: Mẫu đề nghị thanh toán.
- + Phụ lục số 06: Mẫu thông báo bàn giao căn hộ thô.
- + Phụ lục số 07: Mẫu biên bản bàn giao căn hộ.
- + Phụ lục số 08: Bảng hướng dẫn thi công nội thất.
- + 01 bản sao hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng đối với phần vốn huy động từ khách hàng.

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

5. Ngôn ngữ sử dụng trong ký kết, thực hiện Hợp đồng và giải quyết tranh chấp Hợp đồng này là Tiếng Việt.

6. Luật áp dụng cho việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này và giải quyết tranh chấp Hợp đồng này là hệ thống pháp luật Việt Nam./.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN    ĐẠI DIỆN BÊN MUA**