

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: [•]

CHUNG CƯ' .....



GIỮA

HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG

VÀ

BÊN MUA

ÔNG/BÀ: .....

[•], ngày [•] tháng [•] năm [•]

## MỤC LỤC

<u>Điều 1.</u>	<u>Giải thích từ ngữ</u> .....	1
<u>Điều 2.</u>	<u>Đặc điểm của Căn Hộ</u> .....	5
<u>Điều 3.</u>	<u>Giá Bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán</u> .....	6
<u>Điều 4.</u>	<u>Chất lượng công trình</u> .....	8
<u>Điều 5.</u>	<u>Quyền và nghĩa vụ của Bên A</u> .....	8
<u>Điều 6.</u>	<u>Quyền và nghĩa vụ của Bên B</u> .....	10
<u>Điều 7.</u>	<u>Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan</u> .....	14
<u>Điều 8.</u>	<u>Bàn giao Căn Hộ</u> .....	14
<u>Điều 9.</u>	<u>Bảo hành Căn Hộ</u> .....	16
<u>Điều 10.</u>	<u>Chuyển giao quyền và nghĩa vụ</u> .....	17
<u>Điều 11.</u>	<u>Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà</u> ....	18
<u>Điều 12.</u>	<u>Xử lý vi phạm Hợp Đồng</u> .....	19
<u>Điều 13.</u>	<u>Sửa chữa và cải tạo Căn Hộ</u> .....	20
<u>Điều 14.</u>	<u>Cam kết của Các Bên</u> .....	21
<u>Điều 15.</u>	<u>Sự Kiện Bất Khả Kháng</u> .....	23
<u>Điều 16.</u>	<u>Chấm dứt Hợp Đồng</u> .....	23
<u>Điều 17.</u>	<u>Thông báo</u> .....	25
<u>Điều 18.</u>	<u>Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B</u> .....	26
<u>Điều 19.</u>	<u>Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp</u> .....	27
<u>Điều 20.</u>	<u>Hiệu lực của Hợp Đồng</u> .....	27

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



Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ..... /...../HĐMB/HTXTHANHCONG**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh Bất động sản;
- 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 Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư; Thông tư số 28/2016/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 về việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ về quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định về việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, Điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng; Thông tư số 06/2019/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Căn cứ Quyết định số 1219/QĐ-UBND ngày 14/03/2016 của UBND TP Hà Nội quyết định chủ trương đầu tư Dự án “*Xây dựng tòa nhà hỗn hợp cao tầng Hợp tác xã Thành Công*” tại số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và Quyết định số 2828/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày 02/06/2016 của UBND TP Hà Nội về việc điều chỉnh khoản 1, Điều 3 của Quyết định chủ trương đầu tư số 1219/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày 14/03/2016;
- Căn cứ Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 5295/QĐ-UBND của UBND TP Hà Nội ngày 04/10/2018;
- Căn cứ quyết định số 1315/QĐ-UBND ngày 31/03/2020 của UBND TP Hà Nội về việc cho phép Hợp tác xã Thành Công chuyển mục đích sử dụng 2758 m2 đất tại số

145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân để thực hiện dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công;

- Căn cứ Văn bản số 2702/QHKT-TMB-PAKT (KHTH) của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ngày 14/05/2018 về Chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng và Phương án kiến trúc; Văn bản số 15/HĐXD-QLTK ngày 07/01/2019 của Bộ Xây dựng thông báo về kết quả thẩm định thiết kế kỹ thuật công trình Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công; Văn bản số 612/HĐXD-QLKT ngày 23/10/2019 của Bộ Xây dựng thông báo kết quả thẩm định hồ sơ thiết kế cơ sở Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 23/GPXD ngày 15/04/2020 của Sở Xây dựng Hà Nội;
- Căn cứ Văn bản số 9483/SXD-QLN ngày 13 tháng 10 năm 2020 của Sở Xây dựng TP Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong lai tại Dự án tòa nhà Hợp tác xã Thành Công đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;
- Căn cứ Văn bản số ...../SCT-KHTCTH ngày ... tháng ... năm ... của Sở Công thương thành phố Hà Nội về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu;
- Căn cứ nhu cầu và thỏa thuận của Các Bên,

Các bên gồm có:

**BÊN BÁN NHÀ Ở:**

**HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG**

Địa chỉ ĐKKD : Số 145 Hồ Mễ Trì P.Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội;

Giấy ĐKDN số : Số 010607000006 do UBND quận Thanh Xuân cấp lần đầu ngày 20/12/2000 và các lần sửa đổi bổ sung.

Điện thoại : 04.35533592;

Tài khoản số : .....

Đại diện : .....

Chức vụ : .....

Theo văn bản ủy : ..... ngày .....

quyền số (nếu có)

*Sau đây gọi tắt là “**Bên A**”*

**BÊN MUA NHÀ Ở:**

**Ông (Bà)** :

Số CMND/Hộ chiếu/ :

CCCD

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại di động :

Email (nếu có) :

Và

**Ông (Bà)**

Số CMND/Hộ chiếu/ :

CCCD

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại di động :

Email (nếu có) :

*Sau đây gọi tắt là “**Bên B**”*

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (*Sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”*) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

### **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

- 1.1. “**Ban Quản Trị**” bao gồm các thành viên do Hội Nghị Chung Cư bầu ra và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 1.2. “**Bản Nội Quy**” hoặc “**Bản Nội Quy Chung Cư**”: là nội quy quản lý, sử dụng chung cư được đính kèm tại Phụ lục III của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 1.3. “**Bảo Hành Căn Hộ**” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- 1.4. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Sở Hữu Chung Cư Của Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.
- 1.5. “**Bên A**” và “**Bên B**” lần lượt có nghĩa là Bên bán nhà ở và Bên mua nhà ở với các thông tin được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 1.6. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận Căn Hộ giữa Bên A và Bên B, được lập và ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa Các Bên theo mẫu tại Phụ lục IV của Hợp Đồng này phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này.
- 1.7. “**Các Bên**” có nghĩa là cả Bên A và Bên B, “**Bên**” có nghĩa là Bên A hoặc Bên B tùy từng ngữ cảnh.
- 1.8. “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín như thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng.
- 1.9. “**Doanh Nghiệp Quản Lý**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.10. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường (bao gồm cả chi phí xử lý nước thải thông qua hệ thống xử lý nước thải chung của toàn Dự Án).
- 1.11. “**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.
- 1.12. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi nhận trên Giấy chứng nhận cấp cho người mua (như được định nghĩa tại Điều 1.16 dưới đây và được quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này), bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn (bao gồm cả diện tích phần lan can nếu có).
- 1.13. “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” là diện tích sử dụng Căn Hộ được đo đạc chính xác vào thời điểm bàn giao Căn Hộ như quy định tại Điểm c, d Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.14. “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án “*Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công*”, có địa điểm đầu tư tại số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. “**Giá**

**Bán Căn Hộ**” là khoản tiền như được nêu tại Mục 1 Phần I Phụ Lục II của Hợp Đồng.

- 1.15. **“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 B theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.16. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị của đại diện các chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người đang sử dụng nếu chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao Căn Hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho chủ đầu tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán, thuê mua Căn Hộ).
- 1.17. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- 1.18. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà”** là khoản tiền 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm thuế VAT như được quy định tại Điều 2 và Phụ lục II đính kèm Hợp Đồng 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 Của Tòa Nhà.
- 1.19. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A”** là phần diện tích của Tòa Nhà mà Bên A chưa/không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.20. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B”** là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên B được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này.
- 1.21. **“Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- 1.22. **“Phí Quản Lý Hàng Tháng”** nghĩa là các khoản phí và chi phí hàng tháng mà các chủ sở hữu phải thanh toán cho các Dịch vụ Quản lý như được quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy.
- 1.23. **“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 15 của Hợp Đồng.
- 1.24. **“Dịch Vụ Tiện Ích”** được hiểu là các dịch vụ tiện ích tại Tòa Nhà do các đơn vị dịch vụ cung cấp cho Bên B, các chủ sở hữu Căn Hộ hoặc người sử dụng Căn Hộ như: truyền hình cáp, vệ tinh, viễn thông, thông tin liên lạc và các tiện ích khác.
- 1.25. **“Tòa Nhà”** là Tòa nhà hợp tác xã Thành Công có địa điểm xây dựng tại Số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội do Hợp tác xã Thành Công làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, phần diện tích kinh doanh, phần diện tích thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, văn phòng có lưu trú, phòng sinh hoạt chung... và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự Án.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ**

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua 01 (một) Căn Hộ như sau:

### **2.1 Đặc điểm Căn Hộ:**

- a. Vị trí Căn Hộ: được xác định chi tiết tại Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng.
- b. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: được xác định tại Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng này. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Khoản 12 Điều

1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng.

- c. Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên đây là tạm tính và có thể được điều chỉnh theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên B có nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên A theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 3 Hợp Đồng.
- d. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Điểm b nêu trên (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện tích Căn Hộ được ghi nhận trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.
- e. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: được xác định tại Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 11 Điều 1 của Hợp Đồng.
- f. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- g. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: được xác định theo Mục 1 Phụ Lục I của Hợp Đồng này.
- h. Các đặc điểm chi tiết khác của Căn Hộ được mô tả tại Phụ Lục I của Hợp Đồng.

## 2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Căn Hộ:

- a. Tổng diện tích khu đất công trình: khoảng 2.887 m<sup>2</sup>.
- b. Diện tích xây dựng khoảng 943,4 m<sup>2</sup>.
- c. Tổng diện tích sàn xây dựng (không gồm diện tích tầng hầm và tum thang): 23.585 m<sup>2</sup>.
- d. Mật độ xây dựng 49,93%, gồm 01 công trình nhà chức năng hỗn hợp: Dịch vụ thương mại văn phòng và căn hộ cao 25 tầng và 03 tầng hầm. Tổng diện tích sàn nổi (chưa bao gồm sàn tum thang, tầng hầm) khoảng 23.585 m<sup>2</sup>, Tầng 1 đến 4 chức năng thương mại, dịch vụ, nhà trẻ, văn phòng, phòng sinh hoạt chung; Tầng 5 đến 12 chức năng văn phòng có lưu trú; Tầng 13 đến 25 chức năng căn hộ ở.

*(Theo Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 5295/QĐ-UBND ngày 04/10/2018)*

## Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, phương thức và thời hạn thanh toán

### 3.1 Giá Bán Căn Hộ:

- a. Giá Bán Căn Hộ: được xác định cụ thể tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
- b. Giá Bán Căn Hộ nêu tại Điểm a Khoản này **không** bao gồm:
  - (i) Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến/quá trình thực hiện xin cấp thư bảo lãnh cho từng Khách hàng theo quy định của pháp luật về bảo lãnh, thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B, các khoản lệ phí, phí, chi phí này do Bên B 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, điện, nước và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên B. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
  - (iii) Phí Quản Lý Hàng Tháng: Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí Quản



Lý Hàng Tháng theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng.

- (iv) Các khoản tiền mà Bên B phải thanh toán theo Bản Nội Quy có hiệu lực tại từng thời điểm thanh toán.
- c. Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu và sử dụng Căn Hộ, Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Hàng Tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gửi giữ xe, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho các nhà cung cấp dịch vụ.

### 3.2 Phương thức thanh toán:

- a. Bên B thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức tiền mặt tại văn phòng Bên A hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A theo thông tin dưới đây (hoặc một tài khoản khác do Bên A chỉ định và thông báo cho Bên B tại từng thời điểm):

Chủ tài khoản: Hợp tác xã Thành Công

Số tài khoản: .....

- b. Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán theo Hợp Đồng sẽ do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán.
- c. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền cho Bên A là thời điểm Bên A xuất phiếu thu ghi nhận khoản tiền đã nhận thanh toán từ Bên B (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi báo "CÓ" vào Tài khoản chỉ định của Bên A (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).

### 3.3 Thời hạn thanh toán:

- a. Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Giá Bán Căn Hộ theo các đợt thanh toán cụ thể quy định tại Phần II Phụ Lục II của Hợp Đồng và theo thông báo của Bên A.
- b. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ tết theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ, ngày lễ tết đó.

### 3.4 Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ

Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

- a. Nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch trong phạm vi  $\pm 02\%$  (Hai phần trăm) thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ;
- b. Nếu tỷ lệ diện tích chênh lệch vượt quá  $\pm 02\%$  (Hai phần trăm) thì Các Bên điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ theo tỷ lệ chênh lệch thực tế này, cụ thể:
- (i) Giá trị của phần diện tích chênh lệch này được xác định trên cơ sở Đơn giá bán căn hộ như quy định tại Mục I, Phụ lục II đính kèm Hợp Đồng nhân (x) diện tích chênh lệch.
- (ii) Giá trị của phần diện tích chênh lệch này sẽ được Bên có nghĩa vụ thanh toán thanh toán cho Bên còn lại sau khi hai Bên hoàn thành thủ tục thanh lý Hợp Đồng và theo yêu cầu của Bên được thanh toán.

### 3.5 Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà:

- a. Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A toàn bộ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở

Hữu Chung Của Tòa Nhà trước thời điểm bàn giao Căn Hộ.

- b. Bên A có trách nhiệm chuyển kinh phí bảo trì nhà chung cư gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm tại ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên B để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thuộc thành phố Hà Nội biết. Việc quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà thực hiện theo quy định của pháp luật.
- c. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên A có trách nhiệm chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở thuộc thành phố Hà Nội biết.

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

4.1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt hoặc thiết kế điều chỉnh được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương chất lượng) các vật liệu và thiết bị mà hai Bên đã thỏa thuận và quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

4.2. Tiến độ xây dựng:

Hai Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo tiến độ, thỏa thuận: Hoàn thiện và bàn giao căn hộ dự kiến vào tháng [●].

Bên A phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Tòa Nhà của Bên B 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.

4.3. Bên A chỉ được phép bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng cho Bên B khi hoàn thành xong việc xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

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

5.1. Quyền của Bên A:

- a. Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Khoản 3, Khoản 4 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
- b. Yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và các sửa đổi/bổ sung tại từng thời điểm.
- c. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các Phụ Lục, Biên bản thanh lý bao gồm nhưng không giới hạn ở nghĩa vụ thanh toán (nếu có).
- e. Trước khi Ban Quản Trị được thành lập, có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp các Dịch Vụ Tiện Ích nếu Bên B hoặc người sử dụng Căn Hộ (hoặc bên thuê hoặc bên đi thuê lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp

Đồng này từ Bên B hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Căn Hộ từ Bên B hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư ngụ nào khác tại Căn Hộ) vi phạm các quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/02/2016, Thông tư 28/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/12/2016, Thông tư 06/2019/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 31/10/2019 và các thông tư sửa đổi, bổ sung có hiệu lực tại từng thời điểm (sau đây gọi tắt là “**Quy Chế số 02**”) và Bản Nội Quy, Bên A được thực hiện quyền này sau khi thông báo cho Bên B biết trước ít nhất 03 (ba) ngày làm việc về hình thức xử lý.

- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị gồm: Ban hành Bản Nội Quy; Thành lập Ban quản lý Tòa Nhà, Lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý vận hành Tòa Nhà kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điểm a Khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng.
- h. Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm Hợp Đồng, 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. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng, định đoạt và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A.
- j. Yêu cầu Bên B nộp các loại giấy tờ, tài liệu, văn bản và các khoản thuế và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên A sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định hiện hành của pháp luật. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm đối với kết quả của việc xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc trường hợp việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên B bị chậm trễ mà không do lỗi của Bên A.
- k. Được lắp đặt biển quảng cáo tên Tòa Nhà hoặc các thương hiệu của Chủ đầu tư của Dự Án không thu phí tại mái và/hoặc không gian mái của Tòa Nhà.
- l. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.

#### 5.2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a. Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về Căn Hộ, Dự Án theo quy định của pháp luật và các tài liệu kèm theo theo Phụ lục I của Hợp Đồng này.
- b. Xây dựng Căn Hộ 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 B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường.
- c. Thiết kế mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định pháp luật về xây dựng.

Tuy nhiên, không kể đến quy định nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý và thống nhất rằng, Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi trong thiết kế, nội thất (nếu có) của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà theo đúng

quy chuẩn hiện hành.

- e. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên B nhưng được miễn trừ các trách nhiệm quy định tại Điểm i Khoản 2 Điều 6 Hợp Đồng này sau khi Bên B nhận bàn giao Căn Hộ và không phải chịu trách nhiệm đối với những tổn thất hao mòn tự nhiên của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt trong trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này.
- f. Thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng.
- g. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- h. Hướng dẫn và hỗ trợ về mặt thủ tục Bên B trong việc ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp. Để làm rõ, chi phí lắp đặt các dịch vụ nói trên (nếu có) sẽ do Bên B thanh toán với nhà cung cấp.
- i. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên A theo quy định của pháp luật.
- j. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và Bên B đã hoàn tất các thủ tục cần thiết, Bên A phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Hợp Đồng này. Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của cơ quan có thẩm quyền để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Sau khi Bên A nộp toàn bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền thì thời gian được cấp Giấy Chứng Nhận là thuộc thẩm quyền của cơ quan quản lý nhà nước, không phải do Bên A quyết định và Bên A không phải chịu trách nhiệm đối với Bên B cho bất kỳ sự chậm trễ hoặc từ chối cấp Giấy Chứng Nhận của các cơ quan có thẩm quyền mà không do lỗi của Bên A.
- k. Tổ chức Hội nghị Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện tổ chức hội nghị và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây dựng; đề cử thành viên Ban quản trị, dự thảo Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư, quy chế hoạt động Ban quản trị, giới thiệu đơn vị quản lý, vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần đầu quyết định. Thành lập Ban quản lý vận hành Tòa nhà trực thuộc Bên A hoặc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.
- l. Hỗ trợ Bên B thực hiện các thủ tục vay vốn để thanh toán tiền mua Căn Hộ tại các tổ chức tín dụng. Bên A có quyền từ chối hỗ trợ khi xét thấy việc hỗ trợ này vi phạm các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng hoặc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên B trong một hoạt động hợp tác khác hoặc vi phạm quy định pháp luật liên quan.
- m. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B 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 Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà tương ứng với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên A và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng thương mại và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng.

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

### **6.1 Quyền của Bên B**

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này có chất lượng và các thiết

bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ, với điều kiện Bên B thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ của mình theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

- b. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này như quy định tại Khoản 4 Điều 18 của Hợp Đồng này).
- c. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng (điện, nước, viễn thông, truyền hình...) do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A 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.
- d. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ: (i) 100% Giá Bán Căn Hộ; và (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ Hợp Đồng này; và (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà thuộc trách nhiệm của Bên B; và (iv) các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật (bao gồm nhưng không giới hạn ở phí phát hành thư bảo lãnh cho Dự Án và cho từng Khách hàng theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và quy định riêng của ngân hàng bảo lãnh của Dự Án);
- e. Yêu cầu Bên A 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.
- f. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế tăng hoặc giảm so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này với mức chênh lệch vượt quá 05% (*năm phần trăm*). 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 B đối với Bên A.
- g. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội Nghị Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Chung Cư.
- h. Yêu cầu Bên A xem xét hỗ trợ thủ tục vay vốn để thanh toán tiền mua Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu vay vốn tại các tổ chức tín dụng. Bên B thừa nhận và đồng ý rằng, Bên A có quyền từ chối hỗ trợ khi xét thấy việc hỗ trợ vi phạm thỏa thuận của Hợp Đồng này hoặc ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên B trong một hoạt động hợp tác khác hoặc vi phạm các quy định pháp luật liên quan.
- i. Yêu cầu Bên A nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên B

- a. Đảm bảo năng lực để thực hiện Hợp Đồng này và có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tự chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin, địa chỉ liên lạc, số điện thoại cho việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, các thông tin này là cơ sở để Bên A gửi thông báo và liên lạc với Bên B. Đảm bảo tính hợp pháp của các khoản thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này.
- b. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn: (i) các đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này; (ii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này; (iii) các khoản tiền phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư; và (iv) các loại phí, lệ phí, chi phí cũng như các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan



đến/quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn ở phí phát hành thư bảo lãnh cho Dự Án và cho từng Khách hàng theo quy định của pháp luật về bảo lãnh ngân hàng và quy định riêng của ngân hàng bảo lãnh của Dự Án). Nghĩa vụ thanh toán các khoản này không phụ thuộc và việc có hay không có thông báo nộp tiền của Bên A. Trong trường hợp Bên B không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên B có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện các nghĩa vụ thanh toán này, tuy nhiên, trong mọi trường hợp Bên B vẫn phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước Bên A về các nghĩa vụ thanh toán này và chịu trách nhiệm về việc thực hiện thanh toán theo chỉ định/ủy quyền của bên đại diện được ủy quyền.

- c. Nhận bàn giao Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng này.
- d. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ hoặc Căn Hộ được bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ với tư cách là chủ sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và bảo hành Căn Hộ của Bên A) 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. Đồng thời, Bên B (và các cá nhân/tổ chức mua các căn hộ khác thuộc Dự Án) cùng chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà theo quy định của Hợp Đồng này.
- e. Kể từ thời điểm ký hoặc được coi là đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 7 Điều 8 Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Căn Hộ, Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Chung Cư. Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Chung Cư và Quy Chế số 02, và thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo quy định tại Khoản 4, 5 Điều 11 Hợp Đồng này bất kể đã sử dụng Căn Hộ hay chưa.
- f. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
- g. 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 B.
- h. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Tòa Nhà.
- i. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ, với tư cách là chủ Căn Hộ, Bên B (không xét đến việc có hoặc không trực tiếp sử dụng Căn Hộ) cam kết Căn Hộ được sử dụng đúng mục đích để ở và đúng công năng thiết kế, đồng thời Bên B chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ thời điểm bàn giao, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có).
- j. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A 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.
- k. Trong suốt quá trình Bên A hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Điểm j Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên B có nghĩa vụ thực hiện tất cả các thủ tục và công việc mà Bên A yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật và phối hợp với Bên A, bao gồm nhưng không giới hạn:

- (i) bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy Chứng Nhận;
- (ii) cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền;
- (iii) có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc Bên A;
- (iv) thanh toán các loại thuế phí, lệ phí và chi phí cần thiết theo quy định của pháp luật liên quan đến và cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Nếu Bên B không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo điểm này, Bên B sẽ phải gánh chịu tất cả các rủi ro và trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc từ chối cấp Giấy Chứng Nhận và Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ hoặc không cấp đó. Trường hợp Bên B không được cấp Giấy Chứng Nhận mà không phải do lỗi của Bên A, Bên A được coi là hoàn thành trách nhiệm thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B tại thời điểm có thông báo, văn bản từ chối hoặc hình thức tương đương thể hiện việc từ chối đó của cơ quan nhà nước.

Trong trường hợp Bên B không đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B đồng ý chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc thực hiện các hình thức xử lý khác phù hợp quy định pháp luật.

- l. Trong thời hạn của Hợp Đồng này, Bên B hoặc bên mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ từ Bên B hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Căn Hộ từ Bên B hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn Hộ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này và các thoả thuận khác liên quan đến Căn Hộ mà Bên B đã ký kết.
- m. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên B gây ra thiệt hại tới các tài sản chung của Tòa Nhà.
- n. Trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này và hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên B được chuyển nhượng Hợp Đồng này và/hoặc quyền và/hoặc nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật hiện hành với điều kiện Bên B đã thông báo cho Bên A và được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này phải được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Bên A.
- o. Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng Hợp Đồng này và/hoặc quyền và/hoặc nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này và/hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho một bên thứ ba khác, Bên B có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy.
- p. Bên B tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng.
- q. Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A và Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa Nhà; đồng thời chấp thuận để Bên A tạm ngừng các Dịch Vụ Tiện Ích khi Bên B vi phạm các quy định của Bản Nội Quy kèm theo Hợp Đồng này.
- r. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên A trong Phần Sở Hữu Riêng Của

Bên A.

- s. Không được tự ý sử dụng và bố trí các công trình, thiết bị viễn thông, vô tuyến hoặc bất kỳ thiết bị, phương tiện nào khác tại Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà.
- t. Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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

- 7.1 Bên B (i) sẽ thanh toán cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc (ii) sẽ hoàn trả lại cho Bên A các khoản tiền Bên A đã thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền, trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo của Bên A về nghĩa vụ của Bên B phải thanh toán hoặc phải hoàn trả lại cho Bên A theo quy định của Điều này, đối với tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí nhà nước thuộc trách nhiệm của Bên B, phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc chuyển nhượng và đăng ký quyền sở hữu Căn Hộ và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bao gồm nhưng không giới hạn, thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ và/hoặc bất kỳ các khoản tiền nào khác phải trả thêm cho nhà nước theo quy định của pháp luật để nhận được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có).

Thuế giá trị gia tăng phải trả sẽ được Bên A tính toán và ghi nhận trong hóa đơn và/hoặc yêu cầu thanh toán hoặc các giấy tờ tương tự khác do Bên A phát hành, sẽ được Bên B thanh toán cùng với mỗi đợt thanh toán như được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

- 7.2 Ngoài các loại thuế, phí nêu tại Khoản 1 trên đây, Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các loại thuế, phí, chi phí (nếu có) theo quy định của nhà nước và cơ quan có thẩm quyền hoặc các chi phí chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của Chủ đầu tư khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc bán Căn Hộ cho người khác.
- 7.3 Bên A phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên A theo Hợp Đồng này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

## **Điều 8. Bàn giao Căn Hộ**

### **8.1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ**

- a. Bên A đã: (i) xây dựng và hoàn thành Căn Hộ quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế và bản vẽ đã được duyệt và/hoặc các bản vẽ và thiết kế điều chỉnh đã được phê duyệt (nếu có); (ii) sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu, thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận theo mô tả tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này;
- b. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán và các khoản tiền theo Điều 3 Hợp Đồng này, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này.
- c. Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí đến hạn theo quy định pháp luật (nếu có).

- 8.2. Bên A dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên B vào ngày [●]. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc chậm hơn 180 (*Một trăm tám mươi*) ngày so với thời gian dự kiến quy định tại Khoản này ("**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**") mà không được bị coi là vi phạm thời gian bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, Bên A có trách nhiệm gửi thông báo nêu rõ lý do chậm bàn giao hoặc bàn giao sớm trước 20 (*hai mươi*) ngày kể từ ngày bàn giao dự kiến.

- 8.3. Sau khi Bên B đã thực hiện đầy đủ các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này,



Bên A sẽ gửi cho Bên B văn bản thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng này ("**Thông Báo Bàn Giao**") trước tối đa 30 (ba mươi) ngày so với thời gian bàn giao Căn Hộ được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao, để làm cơ sở cho Bên B thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên B muốn điều chỉnh thời gian nhận bàn giao Căn Hộ trễ hơn thời gian nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, Bên B phải gửi thông báo bằng văn bản trong khoảng thời gian ít nhất 2 (hai) ngày trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A và phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A.

8.4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc vào ngày hai Bên thống nhất về thời gian bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 3, Điều 8 trên đây:

- a. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và giao lại cho Bên A (i) 01 (một) bản gốc Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo mẫu tại Phụ lục IV của Hợp Đồng này, (ii) các hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích (nếu có), (iii) cùng các tài liệu liên quan đến Căn Hộ (nếu có).
- b. Trường hợp nếu Bên B đồng ý ký Biên Bản Bàn Giao để nhận bàn giao Căn Hộ nhưng Căn hộ vẫn còn khiếm khuyết so với mô tả theo Hợp Đồng, thì Bên B phải ghi rõ các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục các điểm không phù hợp đó ("**Các Điểm Không Phù Hợp**") trong Bảng yêu cầu sửa chữa đính kèm Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
  - (i) Nếu Bên A đồng ý với các yêu cầu của Bên B về việc khắc phục, sửa chữa Các Điểm Không Phù Hợp này, Bên A sẽ chịu trách nhiệm thực hiện các sửa chữa cần thiết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ;
  - (ii) Nếu Bên A không đồng ý với yêu cầu của Bên B, Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục và giải quyết tranh chấp phù hợp với quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
- c. Trường hợp Bên B từ chối ký Biên Bản Bàn Giao vì cho rằng Bên A bàn giao Căn Hộ còn Các Điểm Không Phù Hợp với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, Bên B phải chứng minh và đưa ra được các căn cứ và cơ sở chứng minh hợp pháp và hợp lý bằng văn bản trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A. Trường hợp Bên A đồng ý với thông báo của Bên B về Các Điểm Không Phù Hợp, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được văn bản nêu trên của Bên B, Bên A sẽ xem xét khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với quy định tại Hợp Đồng để bàn giao Căn Hộ cho Bên B.

Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A, nếu Bên A không nhận được văn bản của Bên B về các căn cứ, cơ sở hợp pháp và hợp lý để chứng minh việc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao hoặc các căn cứ, tài liệu chứng minh mà Bên B đưa ra là không có cơ sở thì Bên A được coi là đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao Căn Hộ nêu tại Điểm a, Khoản 1, Điều 8 và Bên B có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo tiếp theo của Bên A theo đúng các thủ tục quy định tại Hợp đồng này.

8.5. Trong trường hợp các điều kiện bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 1 Điều này đã được đáp ứng mà:

- a. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B không có mặt tại địa điểm và thời gian theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc theo thỏa thuận của Các Bên để

nhận bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp sự chậm trễ hoặc vắng mặt do nguyên nhân bất khả kháng theo quy định trong Hợp Đồng hoặc Bên B có lý do hợp lý và được Bên A chấp thuận trước đó; hoặc

- b. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B không ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn hộ;

thì Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ vẫn sẽ được coi là đã ký hợp lệ nếu chỉ có chữ ký của đại diện Bên A và ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A được xem là ngày Bên B chấp thuận nhận bàn giao hoàn toàn Căn Hộ với hiện trạng thực tế tại thời điểm đó.

Trong các trường hợp này, Bên A được xem như đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng này và Bên B được coi là đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ kể từ ngày ghi trên Thông Báo Bàn Giao. Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý kể từ thời điểm này theo quy định của Bên A và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý. Mọi khiếu nại, thắc mắc về sau liên quan đến việc bàn giao hay hiện trạng Căn Hộ, Bên A sẽ giải quyết theo điều kiện Bảo Hành Căn Hộ.

- 8.6. Trừ trường hợp quy định tại Điều 8.5, các trường hợp khác, Bên B sẽ được coi là chấp nhận việc bàn giao Căn Hộ kể từ thời điểm ký tên vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Căn Hộ đã được bàn giao và được Bên B chấp nhận.
- 8.7. Kể từ thời điểm ký (theo Khoản 4 và Khoản 6 Điều này) hoặc được coi là đã ký (theo Khoản 5 Điều này) Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên B được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ đã nhận bàn giao, bất kể Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này, bao gồm nhưng không hạn chế bởi: (i) mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ ngày bàn giao, (ii) nghĩa vụ tài chính phát sinh cho Bên B liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư và pháp luật hiện hành, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có). Trong trường hợp Bên B chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này thì Bên B còn chịu trách nhiệm theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.

## **Điều 9. Bảo hành Căn Hộ**

- 9.1. Bên A có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Luật Nhà ở.
- 9.2. Thời hạn bảo hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") được tính từ ngày Bên A ký biên bản nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng theo quy định của pháp luật và xác định như sau:
- a. 60 (*sáu mươi*) tháng đối với những hư hỏng thuộc phần kết cấu chính của Tòa Nhà bao gồm: khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
- b. Theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối hoặc đơn vị cung cấp đối với các thiết bị gắn liền với Căn Hộ do Bên A cung cấp.
- 9.3. Trong Thời Hạn Bảo Hành, phù hợp với quy định của pháp luật, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Căn Hộ hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đạt kết quả tương tự tình trạng tại thời điểm nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên A hoặc cá nhân/tổ chức được Bên A chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện.
- 9.4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc

diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

- 9.5. Bên A không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
  - Trường hợp hư hỏng do lỗi (sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng/sai mục đích sử dụng/quá tải trọng, quá công suất hoặc tự ý sửa chữa thay đổi chức năng, thay đổi mục đích sử dụng) của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng quy định tại Điều 15 Hợp Đồng này gây ra;
  - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Khoản 2 Điều này;
  - Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A.
- 9.6. Sau Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

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

- 10.1. Bên B có quyền tự do thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ đó phù hợp với Khoản 3 Điều 18 Hợp Đồng này.
- 10.2. Trong trường hợp Bên B chưa thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Căn Hộ mà Bên B có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về nhà ở, các quy định của Hợp Đồng này, và chỉ được chuyển nhượng sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên A, nếu đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Hộ/quyền của Bên B phát sinh theo Hợp Đồng này 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 B chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - Bên nhận chuyển nhượng 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;
  - Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm; và
  - Bên B và bên nhận chuyển nhượng của Bên B phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các

khoản lệ phí, thuế và các phí tổn liên quan đến việc chuyển nhượng theo quy định của Bên A và quy định của pháp luật (nếu có).

10.3. Nếu các quy định tại Khoản 2 Điều này không được tuân thủ, thì:

- a. Bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không giải trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên B đã được quy định trong Hợp Đồng này; và
- b. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng của Bên B vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Hợp Đồng, Bên A có quyền thực hiện các biện pháp khắc phục trực tiếp đối với Bên B mà không cần thiết phải thực hiện mọi biện pháp khắc phục đối với bên nhận chuyển nhượng của Bên B.

10.4. Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của một Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp Đồng và có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này.

10.5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc bên nhận thừa kế đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Chung Cư. Bên A sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên B và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao Hợp Đồng này, cũng như việc bên nhận chuyển nhượng/bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

#### **Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B và Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà:**

11.1. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B bao gồm:

- a. Phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 1.12 Điều 1; và
- b. Các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được nêu tại Phụ lục I của Hợp Đồng này.

11.2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A bao gồm:

- a. Các căn hộ mà Bên A chưa bán, không bán;
- b. Phần diện tích đỗ xe ô tô tầng hầm và tầng 1 (bao gồm cả khu vực đỗ xe trên sân);
- c. Khu vực thương mại, dịch vụ, văn phòng, ki-ốt thương mại; Bể bơi và các công trình phụ trợ của bể bơi;
- d. Tầng mái khu vực thương mại, dịch vụ, văn phòng, ki-ốt thương mại.
- e. Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng, hành lang, lối đi trong phần diện tích nêu tại các điểm từ a đến e của khoản này.

Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên A. Bên B và các chủ sở hữu/người sử dụng Căn Hộ trong Tòa Nhà được phép sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên A toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật và phải được Bên A chấp thuận bằng văn bản. Việc sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A có thể phải trả phí theo thông báo trước của Bên A.

11.3. Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà

- a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1, 2 Điều này; nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

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

#### 11.4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý dự kiến như sau:

- a. Tính từ thời điểm Bên A bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý: Phí Quản Lý dự kiến tối đa không quá 8.000 VND (Tám nghìn đồng)/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm VAT) tùy thuộc vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và được quy định cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Mức phí này được tính toán dựa trên giá thành dịch vụ và chi phí tham khảo tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên A điều chỉnh dựa trên những thay đổi về đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao Căn Hộ và không cao hơn mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành. Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí này khi Căn Hộ được coi là đã bàn giao (không phụ thuộc vào việc có hay không sử dụng Căn Hộ) với mức phí và vào thời điểm theo thông báo cụ thể của Bên A.
- b. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên A cung cấp cho Bên B trước khi thành lập Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của pháp luật.
- c. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý. Bên A thu Phí Quản Lý với mức phí hợp lý để đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Tòa Nhà trên cơ sở tuân thủ mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành và mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.

11.5. Giá các dịch vụ gia tăng khác do Bên A hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp sẽ do Bên A hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý quy định và chỉ thu khi Bên B sử dụng dịch vụ.

## **Điều 12. Xử lý vi phạm Hợp Đồng**

### 12.1. Xử lý vi phạm khi chậm trễ thanh toán

- a. Nếu quá 05 (năm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này mà Bên B không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán, thì cùng với việc phải thanh toán ngay khoản tiền đến hạn đó, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền lãi với lãi suất 1,5%/tháng tính trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả mà không phụ thuộc vào việc



Bên A có hay không phát hành thông báo về việc chậm thanh toán. Tuy nhiên, trong trường hợp này, tổng thời gian chậm thanh toán cho mỗi đợt thanh toán theo quy định tại điểm này không vượt quá 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán.

- b. Trường hợp Bên B chậm thanh toán quá 30 (*ba mươi*) ngày cho mỗi đợt thanh toán hoặc tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này vượt quá 60 (*sáu mươi*) ngày thì Bên A có quyền chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điểm a Khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng.

#### 12.2. Xử lý vi phạm khi chậm trễ trong việc bàn giao Căn Hộ:

- a. Nếu Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán theo đúng tiến độ quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng đến Ngày Đến Hạn Bàn Giao cuối cùng theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên B, thì Bên A sẽ thanh toán cho Bên B một khoản tiền lãi với lãi suất là 1,5%/tháng tính trên tổng số tiền mà Bên B đã đóng cho Bên A, thời gian tính lãi kể từ ngày thứ 181 kể từ ngày bàn giao dự kiến nêu tại Điều 8.2 cho đến ngày bàn giao được Bên A thông báo cho Bên B tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ nhưng không vượt quá 210 (*hai trăm mười*) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao.
- b. Với điều kiện Bên B đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, nếu Bên A chậm bàn giao quá 210 (*hai trăm mười*) ngày kể từ ngày dự kiến bàn giao theo quy định tại Điều 8 Hợp Đồng này, thì Bên B có quyền:
- (i) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới; hoặc
  - (ii) Thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong thời hạn tối đa là 30 (*ba mươi*) ngày tiếp theo tính từ ngày thứ 211 (*hai trăm mười một*) kể từ ngày dự kiến bàn giao. Nếu Bên B thực hiện đúng các quy định nêu tại điểm này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ xử lý theo quy định tại Điểm b Khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng này.

Để làm rõ, nếu sau thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày tiếp theo tính từ ngày thứ 211 (*hai trăm mười một*) kể từ ngày dự kiến bàn giao mà Bên B không thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng nêu tại điểm này thì được hiểu là Bên B tự nguyện đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và Bên B từ chối quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng với lý do Bên A chậm bàn giao theo tiến độ cam kết nêu tại Hợp Đồng này.

12.3. Ngoài tiền phạt vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Khoản 1 và 2 Điều này, Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường các thiệt hại thực tế theo quy định của pháp luật mà Bên đó phải gánh chịu do hành vi vi phạm các nghĩa vụ của Bên vi phạm theo Hợp Đồng này.

#### **Điều 13. Sửa chữa và cải tạo Căn Hộ**

Bên B cam kết và đảm bảo với Bên A sẽ tuân thủ các quy định sau đây liên quan đến bất kỳ việc trang bị/ sửa sang, lắp đặt, nâng cấp, cải tạo, xây dựng, phá bỏ hay lắp đặt thêm hay bất kỳ công việc thay đổi nào được thực hiện đối với Căn Hộ ("**Sửa Chữa và Cải Tạo**") cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập, ngay khi Ban Quản Trị được thành lập, Ban Quản Trị sẽ đảm trách và tiếp quản các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo Điều 13 này:

13.1. Thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không thể bị thay đổi hay sửa đổi vì bất kỳ lý do nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A; và trong mọi trường hợp, việc Sửa Chữa và Cải Tạo được thực

hiện đối với Căn Hộ:

- a. Không được ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài, kết cấu Toà Nhà, không gây thiệt hại, hư hỏng, ảnh hưởng đến căn hộ khác trong Toà Nhà;
  - b. Không được ảnh hưởng đến việc vận hành, khai thác, quản lý sử dụng Tòa Nhà;
  - c. Không trái với quy định pháp luật hiện hành.
- 13.2. Ít nhất là 30 (*ba mươi*) ngày trước ngày dự kiến bắt đầu thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo, Bên B phải gửi cho Bên A một đề nghị bằng văn bản với 02 (*hai*) bộ bản vẽ thiết kế/xây dựng dự kiến để Bên A xem xét và chấp thuận. Bên B chỉ được thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo sau khi nhận được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A.
- 13.3. Bên B đảm bảo rằng Bên B và các nhà thầu của mình sẽ thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo theo đúng bản vẽ thiết kế/xây dựng đã được Bên A chấp thuận (nếu cần thiết), đồng thời cam kết tuân thủ tất cả các luật, các quy định áp dụng và thực tiễn ngành xây dựng; cũng như các chỉ dẫn/ hướng dẫn và các yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền liên quan.
- 13.4. Bên B sẽ đảm bảo rằng Bên B và các nhà thầu của mình sẽ: (i) giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị theo cách thức được Bên A hướng dẫn; (ii) nhanh chóng thu dọn rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không dùng đến khỏi Tòa Nhà và xử lý các thứ đó một cách an toàn và hợp pháp; và (iii) dọn dẹp các khu vực trong Tòa Nhà đã bị ảnh hưởng bởi việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B.
- 13.5. Bên B đảm bảo rằng việc Sửa Chữa và Cải Tạo (bao gồm cả việc lưu giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị của các nhà thầu và việc thu dọn, di dời và xử lý rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không sử dụng đến) được thực hiện với mức tiếng ồn tối thiểu nhất và với sự bất tiện ít nhất có thể gây ra cho các chủ sở hữu khác, những người thuê, những người lưu trú, người được phép và người sử dụng khác trong Tòa Nhà. Bên B sẽ tuân thủ các quy tắc và các quy định an toàn của Bên A, và tất cả các hướng dẫn, chỉ dẫn/ chỉ định của Bên A. Bên B sẽ phục hồi lại, sửa chữa bất kỳ hư hại nào đối với Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà hoặc bất kỳ căn hộ hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà gây ra bởi hoặc có liên quan đến việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B.
- 13.6. Bên B có trách nhiệm bồi thường cho Bên A đối với thiệt hại phát sinh từ công việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B như quy định tại Điều 13 này, trong thời hạn 03 (*ba*) ngày kể từ ngày Bên A có yêu cầu kèm theo tài liệu chứng minh.
- 13.7. Bên A có quyền: (i) yêu cầu Bên B chấm dứt việc Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép thực hiện theo Điều 13 này và (ii) yêu cầu Bên B thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép đó. Trong trường hợp Bên B không thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ các hạng mục Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép đó trong thời hạn 03 (*ba*) ngày kể từ ngày mà Bên A có yêu cầu, Bên A có quyền di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục không được phép đó và yêu cầu Bên B thanh toán các chi phí và phí tổn thực tế mà Bên A phải gánh chịu do việc thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ đó.
- 13.8. Trong trường hợp Bên A hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp) đồng ý với các đề xuất Sửa Chữa và Cải Tạo, Bên B hoặc người được Bên B cho phép sử dụng Căn Hộ phải cho phép đại diện của Bên A hoặc Ban Quản Trị, và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cơ quan chức năng (nếu có) ra vào Căn Hộ để kiểm tra và giám sát việc Sửa Chữa và Cải Tạo theo đúng quy định của Bản Nội Quy Chung Cư.

#### **Điều 14. Cam kết của Các Bên**

14.1. Bên A cam kết:

- a. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm 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 B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm.

#### 14.2. Bên B cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b. Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó, tự nguyện ký kết và chấp nhận không hủy ngang tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, các Phụ Lục kèm theo.
- c. Có quyền hợp pháp để mua Căn Hộ và đứng tên sở hữu Căn Hộ. Bên B cam kết cung cấp cho Bên A các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên A cho mục đích xác minh quyền này của Bên B tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên B ký kết và thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp Đồng này sẽ không dẫn đến việc vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên B đã biết hoặc phải biết khi ký kết Hợp Đồng này; hoặc yêu cầu Bên B phải có được bất kỳ phê chuẩn hay chấp thuận nào, hoặc gửi bất kỳ thông báo nào hay đăng ký với bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào khác.
- d. Số tiền mua Căn Hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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 Các Bên;
- e. Cung cấp các giấy tờ cần thiết hoặc thực hiện các công việc liên quan để thực hiện Hợp Đồng này và khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
- f. Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định trong Bản Nội Quy Chung Cư đính kèm Phụ lục III của Hợp Đồng, cũng như đồng ý ký các cam kết, xác nhận đối với Bản Nội Quy Chung Cư. Bên B cam kết tuân thủ và buộc người sử dụng Căn Hộ tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư.

#### 14.3. Cam kết chung của Các Bên:

- a. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm, Mục 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, Mục khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Điểm, Mục bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi và phù hợp với ý chí của Các Bên.
- c. Các Bên xác nhận: (i) đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp Đồng này; (ii) công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên; và (iii) cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp Đồng này.



**Điều 15. Sự Kiện Bất Khả Kháng**

- 15.1. Việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ của một Bên trong Hợp Đồng sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và được miễn trừ trách nhiệm nếu xảy ra do các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định của pháp luật. Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước và khắc phục được dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, bao gồm nhưng không hạn chế ở các sự kiện sau đây:
- Do chiến tranh hoặc do thiên tai, phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người.
  - Hành vi của chính quyền: Do thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Các quyết định, văn bản của Cơ quan Nhà nước liên quan đến các biện pháp ngăn chặn sự lây lan của dịch bệnh (bao gồm nhưng không giới hạn ở lệnh giãn cách xã hội, cách ly xã hội, phong tỏa một trong các quận huyện tại Hà Nội, v.v...) cản trở/làm ảnh hưởng đến Bên A thực hiện Hợp Đồng đúng thời hạn cam kết.
  - Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
  - Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 15.2. Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 15.3. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra khiến cho một Bên không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng có trách nhiệm cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh hợp lý về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và nêu lý do trì hoãn thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng.
- 15.4. 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 c, Khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này.
- 15.5. Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục trong thời gian 60 (sáu mươi) ngày hoặc trong nhiều khoảng thời gian mà tổng số ngày bị ảnh hưởng là trên 90 (chín mươi) ngày và Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng đã thông báo cho Bên còn lại theo quy định tại Hợp đồng này thì một trong Các Bên có thể gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên kia. Không bên nào phải chịu phạt hay bồi thường thiệt hại cho Bên còn lại do việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này.

**Điều 16. Chấm dứt Hợp Đồng**

- 16.1. Hợp Đồng này được chấm dứt trong các trường hợp sau:
- Các Bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng này;
  - Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng trước thời hạn;
  - Chấm dứt Hợp đồng 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;
  - Một Bên yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng.
- 16.2. Xử lý trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điểm a, Điểm b, Điểm c, Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này:

- a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này, Các Bên sẽ tiến hành Hợp Đồng này sẽ thanh lý Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
- b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này, Các Bên sẽ tiến hành thỏa thuận các điều kiện để chấm dứt Hợp Đồng;
- c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm c Khoản 1 Điều 16 Hợp Đồng này, việc chấm dứt Hợp Đồng được giải quyết theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.

### 16.3. Xử lý trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:

- a. Xử lý trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:
  - (i) Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này và phải chịu các chế tài như quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.
  - (ii) Trường hợp Bên A thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên A gửi thông báo qua đường bưu điện cho Bên B đến địa chỉ liên lạc của Bên B ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này; và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B (theo dấu bưu chính) hoặc vào ngày theo thông báo của Bên A.
  - (iii) Kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt, Bên A được quyền tự do chào bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Đồng thời Bên A có quyền yêu cầu Bên B phải bồi thường mọi chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng mà Bên A phải gánh chịu.
  - (iv) Sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A ký kết Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới và người mua mới đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo quy định, Bên A sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi khấu trừ các khoản tiền sau:
    - Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1 Hợp Đồng
    - Tiền thuế Giá trị gia tăng (“GTGT”) đã nộp;
    - Khoản tiền phạt là 8% Giá Bán Căn Hộ không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung;
    - Khoản tiền bồi thường thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng (bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí bán hàng, chênh lệch giá nếu có, chi phí khuyến mại, hỗ trợ lãi suất...).

Để làm rõ: Việc hoàn trả tiền này sẽ chỉ được Bên A thực hiện khi Bên B đã bàn giao cho Bên A toàn bộ bản chính hồ sơ mua bán Căn Hộ và tiến độ thanh toán sẽ theo tiến độ thanh toán của người mua mới quy định tại Hợp đồng mua bán Căn Hộ ký với người mua mới.
  - (v) Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền còn lại, Bên A không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên B, Bên B phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên A thực hiện được quyền bán Căn Hộ cho Bên thứ ba quy định tại điểm này mà không có bất cứ thắc mắc, khiếu nại gì.

- b. Xử lý trong trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng:
- (i) Bên B có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mà không phải bồi thường thiệt hại hoặc chịu phạt vi phạm trong trường hợp Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 10% (Mười phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo quy định tại Điểm f Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này.
  - (ii) Trong trường hợp Bên B thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định nêu trên, Bên B gửi thông báo qua đường bưu điện cho Bên A đến địa chỉ liên lạc của Bên A ghi tại phần đầu của Hợp Đồng này và Hợp Đồng chấm dứt vào ngày Bên B gửi thông báo cho Bên A (theo dấu bưu chính).
  - (iii) Bên A có nghĩa vụ:
    - Hoàn trả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi và không bao gồm thuế GTGT);
    - Khoản tiền phạt là 8% tính trên Giá Bán Căn Hộ không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phân Sở Hữu Chung;
    - Trong trường hợp Bên B yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên A vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng thì Bên A sẽ phải thanh toán thêm cho Bên B một Khoản tiền phạt theo lãi suất 1,5% /tháng tính theo dư nợ thực tế quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 12.

Việc hoàn trả này phải được Bên A thực hiện trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày Bên A nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên B và Bên B đã thực hiện đầy đủ các thủ tục chấm dứt theo yêu cầu của Bên A, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai với điều kiện được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên.

#### 16.4. Xử lý trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định:

- a. Trong trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định nêu tại Điểm a Khoản 3 Điều này thì Bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã nộp (không tính lãi), đồng thời phải chịu phạt thêm 8% (*Tám phần trăm*) trên Giá Bán Căn Hộ.
- b. Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái quy định nêu tại Điểm b Khoản 3 Điều này thì Bên B phải chịu phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (*Tám phần trăm*) trên Giá Bán Căn Hộ và phải hoàn trả cho Bên A bản gốc mọi giấy tờ, tài liệu, hóa đơn, chứng từ đã nhận từ Bên A.
- c. Ngoài tiền phạt vi phạm Hợp Đồng nêu tại Điều này, Bên vi phạm còn phải bồi thường thiệt hại cho Bên kia theo đúng quy định của pháp luật.

### **Điều 17. Thông báo**

- 17.1. Hình thức thông báo: Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ ở phần đầu Hợp Đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
- 17.2. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất kỳ lý do nào thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông

báo bằng fax hoặc thư điện tử cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.

- 17.3. Các Bên thống nhất rằng nếu Bên B có nhiều người thì một trong những người thuộc Bên B được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này đều có thể là người đại diện để nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của mình.
- 17.4. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, 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 thời gian được xác định như sau:
- Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của người nhận thông báo.
  - Khi gửi qua bưu điện: sau 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của bưu điện gửi.
  - Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công.
  - Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 17.5. 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, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, 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. Riêng đối với trường hợp Bên B thay đổi địa chỉ, việc thay đổi địa chỉ chỉ được coi là có hiệu lực khi Bên A đóng dấu xác nhận vào thông báo thay đổi địa chỉ của Bên B.
- 17.6. Để tránh hiểu lầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên B được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này, nhưng Bên kia không nhận được, vì bất kỳ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

#### **Điều 18. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B**

- 18.1. Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên B, Bên A phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này. Khi nhận được thông báo của Bên A về việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật ("**Thông Báo Nộp Hồ Sơ Xin Cấp Giấy Chứng Nhận**"), Bên B phải có mặt tại địa điểm, thời gian mà Bên A yêu cầu để thanh toán các khoản tiền đến hạn còn lại theo quy định tại Hợp Đồng này và Bên A hướng dẫn Bên B hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật. Bên B phải thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên A bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.
- 18.2. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được Thông Báo Nộp Hồ Sơ Xin Cấp Giấy Chứng Nhận của Bên A mà Bên B không có mặt vào thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên A và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm thì được hiểu là Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này, và Bên A không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bị kéo dài. Trong trường hợp này, Bên B vẫn phải thanh toán đợt cuối tương đương 5% Giá trị Hợp đồng trong thời hạn do Bên A yêu cầu cụ thể tại Thông Báo



**Nộp Hồ Sơ Xin Cấp Giấy Chứng Nhận.**

Sau khi có thông báo của cơ quan nhà nước liên quan, Bên B chịu trách nhiệm trực tiếp nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp Bên A nộp thay các khoản thuế, phí, lệ phí này thì Bên B phải hoàn trả theo thông báo của Bên A. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên A.

- 18.3. Sau khi Bên A nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên B từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên A sẽ gửi cho Bên B thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận theo mẫu đính kèm tại Phụ lục IV của Hợp Đồng (“**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”). Sau khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo Hợp Đồng này, Bên A sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B và Các Bên ký kết biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận theo mẫu đính kèm tại Phụ lục IV của Hợp Đồng (“**Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”).
- 18.4. Trong trường hợp Bên B có nhu cầu tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên A, Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết về Căn Hộ cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán đầy đủ (100%) Giá Bán Căn Hộ theo Điều 3 của Hợp Đồng này, toàn bộ các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến Căn Hộ và việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, kết quả của việc xin cấp Giấy Chứng Nhận kể từ thời điểm Bên A bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên B.
- 18.5. Kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc từ ngày Bên A bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên B (trong trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này), Bên A được coi là đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật, và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ theo Điều 9 của Hợp Đồng này.

**Điều 19. Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp**

- 19.1. Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 19.2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.
- 19.3. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

**Điều 20. Hiệu lực của Hợp Đồng**

- 20.1. Hợp Đồng này có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ khi được đại diện có thẩm quyền của hai Bên ký kết, và chỉ chấm dứt hiệu lực khi cả hai Bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, Phụ Lục kèm theo và các văn bản thỏa thuận khác, hoặc chấm dứt trước thời hạn theo quy định tại Điều 12 Hợp Đồng này.
- 20.2. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng này.
- 20.3. Việc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này.
- 20.4. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên A hoặc Bên B chứng

minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

- 20.5. Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức Phụ Lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có), và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 20.6. 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 mua bán nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Chung Cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
- 20.7. Hợp Đồng này thay thế tất cả các thỏa thuận, văn bản đã ký trước đó giữa hai Bên .
- 20.8. Hợp Đồng này gồm có 20 Điều và 4 Phụ Lục đính kèm, được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

## PHỤ LỤC I

### THÔNG TIN CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: .....  
/...../HDMB/HTXTHANHCONG ký ngày...../...../.....giữa Hợp tác xã Thành Công và Ông (Bà).....)

#### I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

NỘI DUNG	TÊN PHÁP LÝ	TÊN THƯƠNG MẠI (nếu có)
Căn Hộ số:	...	...
Tầng:	...	...
Tòa nhà:	...(A/B/C)	
Dự án:	Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công	.....
Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:	..... m2	
Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ:	..... m2	

Địa điểm:	Số 145 đường Hồ Mễ Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội,
Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng:	.....

## II. HỒ SƠ KÈM THEO

- A. 01 bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;  
 B. 01 bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ;  
 C. 01 bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà;  
 D. Mô tả Căn Hộ hoàn thiện (Mục III).

## III. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU, XUẤT XỨ
<b>I. SÀN</b>				
1	Phòng khách, phòng ăn, bếp, phòng ngủ	Sàn gỗ công nghiệp chịu ẩm	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Sàn công nghiệp Morser, New Sky, Jawa chịu ẩm hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
2	Phòng vệ sinh master	Sàn gạch granite bán sứ chống trơn	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Prime, Catalan, Vitto hoặc tương đương/Việt Nam
3	Phòng vệ sinh chung	Sàn gạch granite bán sứ chống trơn	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Prime, Catalan, Vitto hoặc tương đương/Việt Nam
4	Ban công	Sàn gạch granite bán sứ chống trơn	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Prime, Catalan, Vitto hoặc tương đương/Việt Nam
<b>II. TƯỜNG</b>				
1	Phòng khách	Sơn nước hoàn thiện	Màu sắc và quy cách theo thiết kế	Sơn nội thất Jotun, Nippon, Dulux, Kansai hoặc tương đương
2	Phòng ngủ			
3	Phòng ăn			
4	Phòng vệ sinh master	Gạch granite bán sứ ốp tường	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	Prime, Catalan, Vitto hoặc tương đương/Việt Nam
5	Phòng vệ sinh chung			
6	Tường ngoài nhà	Sơn nước ngoài trời chuyên dụng	Màu sắc và quy cách theo thiết kế	Sơn ngoại thất Jotun, Nippon, Dulux, Kansai hoặc tương đương
<b>III. TRẦN</b>				

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU, XUẤT XỨ
1	Phòng khách	Trần thạch cao, sơn bả hoàn thiện	Màu sắc và quy cách theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Khung xương: Daichi, Zinca, Vĩnh Tường tiêu chuẩn hoặc tương đương/Việt Nam</li> <li>- Tấm trần Knauf, Gyproc, Boral hoặc tương đương/Việt Nam</li> <li>- Tấm trần Knauf, Gyproc, Boral chịu ẩm hoặc tương đương/Việt Nam (ở khu vực vệ sinh)</li> </ul>
2	Phòng ngủ			
3	Phòng ăn			
4	Bếp			
5	Phòng vệ sinh	Trần thạch cao chịu ẩm, sơn bả hoàn thiện	Màu sắc theo thiết kế	
<b>IV. CỬA ĐI, CỬA SỔ</b>				
1	Cửa đi chính	Cửa gỗ công nghiệp chống cháy	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cửa gỗ công nghiệp bề mặt phủ Laminate/Việt Nam hoặc nhập khẩu</li> <li>- Khóa cửa từ: HDC, Betech, Samsung, Adel hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu</li> </ul>
2	Cửa thông phòng	Cửa gỗ công nghiệp	Kích thước, màu sắc theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Cửa gỗ công nghiệp bề mặt phủ Melamin/Việt Nam hoặc nhập khẩu;</li> <li>Khóa Huy Hoàng, Việt Tiệp hoặc tương đương/Việt Nam</li> </ul>
3	Cửa phòng vệ sinh	Cửa ABS hoặc cửa gỗ công nghiệp chịu ẩm	Quy cách theo thiết kế, phụ kiện đồng bộ	- Xuất xứ Việt Nam hoặc nhập khẩu
4	Cửa sổ/cửa ra logia	Kính an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện, phụ kiện, khóa cửa đồng bộ	Cấu tạo, quy cách, màu sắc đồng bộ theo thiết kế	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hệ nhôm Việt Pháp, Hyundai, Xingfa hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu</li> <li>- Phụ kiện Kinlong hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu</li> </ul>
<b>V. THIẾT BỊ VỆ SINH</b>				
1	Chậu rửa (lavabo) và phụ kiện	Chậu có bàn đá	Màu sắc theo thiết kế, kiểu dáng hiện đại, đồng bộ	Sứ Toto, Inax, Bravat hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu



TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU, XUẤT XỨ
2	Bồn cầu	Sứ trắng men cao cấp	Kiểu dáng hiện đại, đồng bộ	Sứ Toto, Inax, Bravat hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
3	Vách tắm đứng	Vách kính cường lực	Kiểu dáng theo thiết kế, phụ kiện đồng bộ	Xuất xứ Việt Nam hoặc nhập khẩu
4	Sen vòi		Kiểu dáng hiện đại	Sứ Toto, Inax, Bravat hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
5	Gương vệ sinh	Gương chống rêu mốc, ó	Kích thước theo thực tế	Xuất xứ Việt Nam hoặc nhập khẩu
6	Các phụ kiện khác: móc treo khăn, lô giấy..	Phụ kiện Inox	Phụ kiện đồng bộ cao cấp, sang trọng	Xuất xứ Việt Nam hoặc nhập khẩu
<b>VI. THIẾT BỊ ĐIỆN NƯỚC</b>				
1	Ổ cắm điện thoại, mạng Internet...		Vị trí đặt theo thiết kế	Schneider, Hager, Siemen, ABB hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
2	Công tắc điện, Ổ cắm		Vị trí theo hồ sơ thiết kế	Schneider, Hager, Siemen, ABB hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
3	Dây điện		Các dây điện đường luôn trong ống bảo vệ và được đấu nối về tủ điện căn hộ	Cadisun, LS, Sino hoặc tương đương/Việt Nam
4	Tủ điện			Schneider, Hager, Siemen, ABB hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
5	Hệ thống đường cấp, thoát nước		Theo hồ sơ thiết kế	Tiền Phong hoặc tương đương/Việt Nam
6	Hệ thống đèn chiếu sáng	Đèn Led	Theo hồ sơ thiết kế	Comes, GX lighting , Rạng đông, EK hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
7	Bình nóng lạnh		Theo hồ sơ thiết kế	Rossi, Pienza, Ferroli hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU, XUẤT XỨ
8	Hệ thống điều hòa không khí (Chỉ lắp đầu chờ, khách hàng cấp và lắp điều hòa)	Ống đồng, Bảo ôn	Theo hồ sơ thiết kế	Ống đồng Toàn Phát, TP COPPER hoặc tương đương/Việt Nam
				- Tôn hoa sen hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
9	Chuông cửa	chuông hình	Theo hồ sơ thiết kế	Hikvision, Commax, Dahua hoặc tương đương/Việt nam hoặc nhập khẩu
<b>VII. HỆ THỐNG TỬ BẾP</b>				
1	Tủ bếp	Gỗ công nghiệp, hiện đại..	Kích thước theo thiết kế	Casta, Fami, An Cường hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
			Cánh trên MFC 18mm kháng ẩm phủ laminate; Cánh dưới MFC 18mm kháng ẩm phủ laminate; Thùng MFC kháng ẩm 18mm Melamine; Hậu tủ nhôm alu 3mm trắng hoặc tương đương	
2	Mặt bàn bếp	Đá trắng công nghiệp	Theo thiết kế	Đá nhân tạo hoặc tương đương/Nhập khẩu
3	Bếp từ và hút mùi	Bếp điện từ		Napoliz, Locar, Canzy hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
4	Chậu rửa và phụ kiện	Inox	Hai khoang	Tân Á, Sơn Hà, Candino hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
<b>VIII. HỆ THỐNG SẴNH CHUNG</b>				
1	Lát hành lang các tầng	Gạch Granite bán sứ	- Kích thước theo thiết kế	Prime, Catalan, Vitto hoặc tương đương
			- Màu sắc theo thiết kế	
2	Sảnh thang máy	Lát gạch granit bán sứ,	- Kích thước theo thiết kế	- Đá marble

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU, XUẤT XỨ
		ốp đá marble tầng 1, các tầng khác ốp gạch granite bán sứ giả đá	- Màu sắc theo thiết kế	- Gạch Prime, Catalan, Vitto hoặc tương đương
				- Xuất xứ Việt Nam và nhập khẩu
3	Thang máy		Theo thiết kế	- Hyundai; Thyssen; Hitachi, Mitsubishi hoặc tương đương/Nhập khẩu
<b>IX. HỆ THỐNG KỸ THUẬT CHUNG TÒA NHÀ</b>				
1	Hệ thống Camera an ninh	Màn LCD	Camera công nghệ IP	TVT, SSPTV màn hình LCD Panasonic hoặc tương đương/Việt Nam hoặc nhập khẩu
2	Hệ thống kiểm soát ra vào	Thẻ từ		Việt Nam hoặc nhập khẩu
3	Hệ thống quản lý đỗ xe	Thẻ từ hoặc thẻ radio	Theo thiết kế	Việt Nam hoặc nhập khẩu
4	Hệ thống PCCC – Thông gió tầng áp	- Bơm chữa cháy bằng điện	Theo hồ sơ thiết kế	- Pentax/Italia hoặc tương đương
		- Van báo động, van bướm tín hiệu điện,...		- Tyco/Anh hoặc tương đương
		- Thiết bị tủ trung tâm, Modul, van, ..		- Shin Yi/Việt Nam hoặc tương đương
		- 01 đầu báo nhiệt, 01 đầu báo khói và 01 SPRINKLER bên trong Căn Hộ (Không thuộc sở hữu riêng của chủ Căn Hộ).		- Hochiki/ Anh, Mỹ hoặc tương đương
				- Hochiki/ Anh, Mỹ hoặc tương đương
				- Tyco/Đài Loan hoặc tương đương

TT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	THƯƠNG HIỆU, XUẤT XỨ
5	Cấp điện sinh hoạt	Thiết bị đo đếm theo quy định của Điện lực Thanh Xuân	Khách hàng ký hợp đồng trực tiếp với Công ty điện lực Thanh Xuân	Chủ đầu tư sẽ cung cấp đồng hồ điện (cho mượn miễn phí) để Khách hàng sử dụng tạm thời cho đến khi được Điện lực Thanh Xuân lắp đặt chính thức. Chi phí điện tiêu thụ sẽ được Khách hàng thanh toán theo đơn giá của nhà cung cấp.
6	Cấp nước sinh hoạt	Đồng hồ nước và phụ kiện lắp đặt theo chuẩn của Công ty quản lý nước sạch trên địa bàn	Khách hàng ký hợp đồng trực tiếp để mua nước với Công ty quản lý nước sạch trên địa bàn	Chủ đầu tư sẽ hỗ trợ làm việc trước để Công ty cung cấp nước sạch phụ trách tại địa bàn dự án lắp đặt sẵn đồng hồ nước theo đúng chuẩn để khi khách hàng nhận bàn giao nhà có nước sử dụng. Chi phí lắp đặt và mua đồng hồ theo giá của Công ty nước sạch quy định chưa bao gồm trong giá bán căn hộ.

ĐẠI DIỆN BÊN A

ĐẠI DIỆN BÊN B

## PHỤ LỤC II

## GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ TIỀN ĐỘ THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: .....  
/...../HDMB/HTXTHANHCONG ký ngày...../...../..... giữa Hợp tác xã Thành Công và Ông (Bà).....)

## I. GIÁ BÁN CĂN HỘ

1. Giá Bán Căn Hộ: ..... đồng (**Bằng chữ**:.....).
2. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> sử dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng diện tích sử dụng Căn Hộ mua bán, cụ thể là ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng (**Bằng chữ**:.....).
3. Giá Bán Căn Hộ quy định tại Khoản 1 nêu trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất<sup>1</sup>, đã bao gồm thuế giá trị gia tăng nhưng chưa bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư và các khoản thuế, phí khác nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng. Trong đó:
  - a) Giá bán đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất; chưa bao gồm: thuế giá trị gia tăng, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các loại thuế phí khác là: Bằng số: ..... đồng (**Bằng chữ**:.....);
  - b) Thuế giá trị gia tăng: ..... đồng (**Bằng chữ**:.....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. Nếu quy định của pháp luật thay đổi dẫn đến tăng mức thuế giá trị gia tăng mà Bên Mua phải nộp cho Nhà nước thì Bên Mua có nghĩa vụ nộp bổ sung phần thuế giá trị gia tăng này theo thông báo của Bên Bán. Khi đó, Các Bên sẽ cùng phối hợp để ký phụ lục điều chỉnh giá bán căn hộ và số liệu ghi trên hóa đơn GTGT phù hợp với thực tế.

## II. KINH PHÍ BẢO TRÌ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA TÒA NHÀ

Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của nhà chung cư bằng 2% nhân với Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng là: ..... đồng (**Bằng chữ**:.....).

III. TIỀN ĐỘ THANH TOÁN<sup>2</sup>

1. Nếu không có thỏa thuận khác, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm quyền sử dụng đất, Thuế giá trị gia tăng) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo các đợt thanh toán dự kiến như sau:

STT	Đợt	Giá trị thanh toán	Tiến độ thi công	Thời gian dự kiến
1	Đợt 1	.... Giá Bán Căn Hộ		
2	Đợt 2	.... Giá Bán Căn Hộ		
3	Đợt 3	.... Giá Bán Căn Hộ		

<sup>1</sup> Thời hạn sử dụng đất là lâu dài hay có thời hạn sẽ phụ thuộc vào quy định tương ứng của pháp luật áp dụng đối với từng đối tượng khách hàng. Thời hạn sử dụng đất là lâu dài áp dụng đối với cá nhân, tổ chức trong nước, thời hạn sử dụng đất là có thời hạn áp dụng đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài.

<sup>2</sup> Tiến độ thanh toán theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

<b>STT</b>	<b>Đợt</b>	<b>Giá trị thanh toán</b>	<b>Tiến độ thi công</b>	<b>Thời gian dự kiến</b>
4	Đợt 4	.... Giá Bán Căn Hộ		
5	Đợt 5	... Giá Bán Căn Hộ + Kinh phí bảo trì		
6	Đợt 6	05% Giá Bán Căn Hộ		Trong vòng ... ngày kể từ ngày có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận.

2. Bên B nộp Phí Quản Lý cho Quý đầu tiên theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ.
3. Các khoản thuế, phí, lệ phí có liên quan sẽ được Bên A thông báo cho Khách Hàng khi có yêu cầu nộp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và/hoặc theo quy định của Nội Quy và/hoặc theo quy định của Nhà nước.

**ĐẠI DIỆN BÊN A****ĐẠI DIỆN BÊN B**

**PHỤ LỤC III**

**BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG CHUNG CƯ**

**DỰ ÁN TÒA NHÀ HỖN HỢP CAO TẦNG HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG**

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: .....  
/...../HDMB/HTXTHANHCONG ký ngày...../...../..... giữa Hợp tác xã Thành Công và Ông (Bà).....)

**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; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
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.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại do chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.

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

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.

10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.
11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: do Hội nghị nhà chung cư quy định.
12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

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

1. Chủ sở hữu, người sử dụng và khách ra, vào nhà chung cư phải tuân thủ các quy định sau đây:
2. 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.
3. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
4. 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.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
6. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
7. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.
8. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định.

**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.
6. Các quy định khác: do Hội nghị nhà chung cư quy định.

**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**

1. Chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ và tuân thủ các quy định sau:
  - a. Không di chuyển, thay đổi vị trí của hệ thống, thiết bị phòng cháy, chữa cháy.
  - b. Không đặt, để đồ vật, vật liệu trên chần trên hành lang, lối đi chung, lối thoát hiểm.
  - c. Không đốt vàng mã tại các khu vực diện tích sử dụng chung ngoài và trong căn hộ như sảnh thang máy, cầu thang bộ, sân chơi, vườn hoa... và chỉ được đốt vàng mã tại địa điểm do Ban Quản lý Tòa nhà quy định.
  - d. Không tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phạm vi căn hộ các loại chất hòa lỏng như gas, xăng dầu hay các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại, gây cháy, nổ,...
  - e. Không sử dụng điện quá tải hoặc trái với các quy định của công ty điện lực hoặc của Ban Quản lý Chung cư có thể gây cháy, chập dẫn đến nguy hiểm cho tòa nhà, các công trình tiện ích chung và các chủ sở hữu, người sử dụng khác.
2. Trong trường hợp có hỏa hoạn, Chủ sở hữu, người sử dụng không được dùng thang máy, phải di tản bằng cầu thang thoát hiểm, cầu thang bộ để đến nơi an toàn.
3. Khi hỏa hoạn xảy ra phải báo ngay cho Ban Quản lý nhà chung cư hoặc các nhân viên bảo vệ tại các trạm gác của Tòa nhà để họ có thể gọi cứu hỏa và giúp đỡ di tản.
4. Không ấn nút báo cháy khi không có cháy, không di chuyển vị trí các bình chữa cháy. Trường hợp vi phạm các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy thì hành vi vi phạm sẽ bị xử lý theo luật định.

**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. Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

**Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. 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. Chủ đầu tư được quyền tạm ngừng cung cấp các dịch vụ tiện ích cho chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai về việc yêu cầu nộp kinh phí quản lý vận hành, phí quản lý hàng tháng và các phí khác do đơn vị quản lý vận hành thu nhưng vẫn không chấp hành, hoặc Chủ đầu tư được quyền đề nghị các cơ quan cấp điện nước tạm ngừng cung cấp các dịch vụ theo quy định của pháp luật.
3. 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.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**PHỤ LỤC IV**

**CÁC BIỂU MẪU LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG**

*(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: .....  
/...../HĐMB/HTXTHANHCONG ký ngày...../...../..... giữa Hợp tác xã Thành Công và Ông (Bà).....)*

**BIỂU MẪU 1:**

## PHIẾU GHI NHẬN Ý KIẾN KHÁCH HÀNG TRƯỚC KHI BÀN GIAO

Kính gửi: Hợp tác xã Thành Công

Dự án: 1.1. Dự án “Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công”

Địa chỉ: số 145 đường Hồ Mã Trì, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: .....

Phần dành cho Nhà thầu (Cán bộ phụ trách bàn giao)

Số:

Làm việc với:

Khách hàng:

Thời gian: .....

Ngày sửa chữa:

.....

Thời gian sửa chữa:

.....

Phần xác nhận của Nhà thầu (Cán bộ phụ trách bàn giao):

Chữ ký:.....

Ngày nhận:.....

Ngày sẽ hoàn thành việc sửa chữa sai sót:

.....

*Mẫu kiểm tra của Chủ sở hữu/Đại diện Chủ sở hữu*

Họ tên: .....

CMND/CCCD (Hộ chiếu) số: ..... Cấp ngày: ..... tại: .....

Số điện thoại: .....

Người mua của Căn Hộ số: ..... Tầng: .....

Mong muốn được sửa chữa một số hạng mục sau:

STT	Vị trí	Mô tả	Xử lý bởi Nhà thầu

Chữ ký của Chủ sở hữu:

Ngày: .....

Chữ ký của Nhà thầu/Cán bộ phụ trách bàn giao:

Ngày: .....

Xác nhận công việc hoàn thành (sau khi hoàn thành sửa chữa)

[Bên mua] xác nhận danh mục sai sót trên đây đã được hoàn thành.

Chữ ký của Chủ nhà/Đại diện Chủ nhà:

Ngày: .....

Chữ ký của Nhà thầu/ Cán bộ phụ trách:

Ngày:.....

*Ghi chú: Mẫu Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến Khách Hàng Trước Khi Bàn Giao trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*

**BIỂU MẪU 2:**

....., ngày ... tháng ... năm .....

**THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ**

Kính gửi:.....

Địa chỉ:.....

Số điện thoại: .....

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: ..... được ký ngày ..... giữa Hợp tác xã Thành Công và [Bên B] ("**Hợp Đồng**");

Hợp tác xã Thành Công vui mừng thông báo với [Bên B] rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký.

- 1. Căn cứ vào quy định tại Hợp Đồng, Công ty chúng tôi trân trọng thông báo và đề nghị [Bên B] thực hiện việc thanh toán theo Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng, cụ thể như sau:

- a. Số tiền phải thanh toán: ..... VND (*bằng chữ: ..... đồng Việt Nam*), trong đó bao gồm:

- (i) .....là khoản tiền thanh toán Đợt ..... tương đương với ...% Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng;

- (ii) ..... (*bằng chữ: .....*) là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà;

- (iii) Phí Quản lý cho Quý .....

- b. Phương thức thanh toán: Việc thanh toán được thực hiện bằng chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

- (i) Số tài khoản: .....

- (ii) Chủ tài khoản:.....

- (iii) Tại: .....

- (iv) Nội dung: "*Thanh toán Đợt thứ .... theo Hợp đồng số ..... cho [Bên B] [ghi rõ thông tin Bên B]*"

- 2. Chúng tôi trân trọng kính mời [Bên B] có mặt tại địa điểm và thời gian nêu dưới đây để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ:

- a. Ngày bàn giao: .....giờ, ngày .....

- b. Địa điểm nhận bàn giao:.....

- c. Để nhận bàn giao Căn Hộ, đề nghị [Bên B] vui lòng mang theo các giấy tờ gốc sau:.....

- d. Trường hợp nhận bàn giao Căn Hộ theo ủy quyền của [Bên B], đề nghị người được uỷ quyền mang theo các hồ sơ gốc sau: .....

Để biết thêm thông tin chi tiết, [Bên B] vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ sau: .....

- 3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng [Bên B] có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng ..... (...) ngày kể từ ngày của Thông Báo này. Trường hợp [Bên B] chậm thanh toán theo thời hạn nêu trên, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng

tương ứng sẽ được áp dụng.

**Xin trân trọng cảm ơn!**

**HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG**

*Ghi chú: Mẫu Thông Báo Bàn Giao trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên A gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*



**BIỂU MẪU 3:**

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ**

V/v: Bàn giao Căn Hộ số ....., Tầng ..... (“**Căn Hộ**”)

Thuộc Dự án Tòa nhà hỗn hợp cao tầng Hợp tác xã Thành Công

Biên Bản bàn giao Căn hộ này (sau đây được gọi tắt là “**Biên Bản**”) được lập tại ..... vào ngày ....../.../..... giữa các bên sau đây:

**1. BÊN A (BÊN BÁN NHÀ Ở):**

**HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG**

Địa chỉ ĐKKD : Số 145 Hồ Mễ Trì P.Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội;

Giấy ĐKDN số : Số 010607000006 do UBND quận Thanh Xuân cấp lần đầu ngày 20/12/2000 và các lần sửa đổi bổ sung.

Điện thoại : 04.35533592

Tài khoản số : .....

Đại diện : .....

Chức vụ : .....

Theo văn bản ủy : ..... ngày ..... quyền số (nếu có)

**2. BÊN B (BÊN MUA NHÀ Ở):**

**Ông (Bà)/Công ty<sup>2</sup>:**.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số..... do:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]

- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....

- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]

- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]

- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]/Địa chỉ thường trú [nếu là cá nhân]:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....

- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

<sup>2</sup> Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong Hợp Đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này hoặc bên mua có vợ có chồng thì cần điền đầy đủ thông tin cả hai vợ chồng.

- Mã số thuế (nếu có):.....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số .....ký ngày ..... giữa Bên A và Bên B ("**Hợp Đồng**"), sau khi kiểm tra Căn Hộ, các Bên đồng ý ký Biên Bản này với nội dung như sau:

1. Bên A đã chuyển giao cho Bên B và Bên B đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khoá Căn Hộ cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ (theo các danh mục bàn giao đính kèm).
2. Bên B đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng [ngoại trừ các nội dung về Những Điểm Không Phù Hợp đính kèm Biên Bản này]
  - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (*theo Hợp Đồng*) : [----] m2
  - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (*thực tế bàn giao*) : [----] m2
  - Chênh lệch diện tích sử dụng Căn Hộ (*nếu có*) : [----] m2
3. Căn Hộ được chính thức chuyển giao cho Bên B ngay tại ngày bàn giao theo thông báo của Bên A hoặc tại thời điểm Bên B ký Biên Bản này (trong trường hợp các Bên ký Biên Bản Bàn Giao trước ngày bàn giao theo Thông báo của Bên A).
4. Bên B đồng ý thanh toán cho Bên A hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên A chỉ định Phí Quản Lý hàng tháng cho các đơn vị cung cấp dịch các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh, viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Chung Cư.
5. Bên B đồng ý rằng nếu Bên B không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên B vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý hàng tháng theo quy định phù hợp với Bản Nội Quy Chung Cư tính từ ngày bàn giao theo Thông báo của Bên A hoặc tại thời điểm Bên B ký Biên Bản này (trường hợp các Bên ký Biên Bản Bàn Giao trước ngày bàn giao theo thông báo của Bên A).
6. Bên B cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Chung Cư, và yêu cầu những người sử dụng, cư trú, lưu trú, cư ngụ khác tại Căn Hộ cũng tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
7. Sau ngày ký Biên Bản này, quyền sở hữu đối với Căn Hộ vẫn thuộc về Bên A và sẽ được bảo lưu cho tới khi Bên B hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ hai (02) bản, Bên B giữ một (01) bản.

Kèm theo Biên Bản này là bản danh mục: (1) Danh mục thiết bị trong Căn Hộ và (2) Các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khoá trong Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

(Ký, ghi rõ họ tên)

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

(Ký, ghi rõ họ tên)

Ghi chú: Mẫu Biên Bản Bàn Giao trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho

*phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*

**DANH MỤC BÀN GIAO**

**V/v: Bàn giao các thiết bị trong Căn hộ**

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Mã Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Đã nhận Căn hộ với đầy đủ các thiết bị như sau:

<b>TT</b>	<b>Tên thiết bị</b>	<b>Vị trí đặt thiết bị</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Ghi chú</b>
1.				
2.				
3.				

Bên B đã kiểm tra và xác nhận đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

*Ghi chú: Mẫu Danh Mục Bàn Giao trên đây có thể được thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*

**DANH MỤC BÀN GIAO**

**V/v: Bàn giao các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khoá trong Căn Hộ**

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Mã Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ bộ chìa khoá cùng các loại tài liệu như sau:

<b>TT</b>		<b>Số lượng</b>	<b>Ghi chú</b>
1.			
2.			
3.			

Bên B đã kiểm tra và xác nhận đã được bàn giao đầy đủ các chìa khoá và các tài liệu liên quan đến Căn Hộ.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

*Ghi chú: Mẫu Danh Mục Bàn Giao trên đây có thể được thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*

**BIỂU MẪU 4:**

....., ngày ... tháng ... năm .....

**THÔNG BÁO NỘP TIỀN**

Kính gửi: .....

Địa chỉ: .....

Số điện thoại: .....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: ..... ký ngày .... / .... / ..... giữa Hợp tác xã Thành Công ("**Công Ty**") và [Bên B] ("**Hợp Đồng**").

Công Ty trân trọng thông báo và đề nghị [Bên B] thực hiện việc thanh toán theo Điều 3.3 của Hợp Đồng, cụ thể như sau:

1. Số tiền phải thanh toán: ..... VNĐ (*bằng chữ: ..... đồng Việt Nam*).

2. Phương thức thanh toán:

Việc thanh toán được thực hiện bằng chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

Số tài khoản: .....

Chủ tài khoản: .....

Tại: .....

Nội dung: "*Thanh toán Đợt thứ .... theo Hợp đồng số ..... cho [Bên B] [ghi rõ thông tin Bên B]*"

4. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng [Bên B] có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trong vòng .... (...) ngày kể từ ngày của Thông báo này.

Trường hợp [Bên B] chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn thanh toán được đề cập tại thông báo của Công Ty vào từng thời điểm, các quy định tương ứng tại Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

Xin trân trọng cảm ơn!

**HTX THÀNH CÔNG**

*(Ký và đóng dấu)*

*Ghi chú: Mẫu Thông Báo Nộp Tiền trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên A gửi Thông Báo Nộp Tiền và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*

**BIỂU MẪU 5:**

....., ngày ..... tháng ..... năm .....

**THÔNG BÁO BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN**

Kính gửi:.....

Địa chỉ: .....

Số điện thoại: .....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số: ..... ký ngày ..../..../..... giữa Hợp tác xã Thành Công ("**Công Ty**") và [Bên B] ("**Hợp Đồng**").

Chúng tôi vui mừng thông báo với [Bên B] rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") phù hợp với quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

1. Công Ty trân trọng thông báo và đề nghị [Bên B] thực hiện việc thanh toán Đợt cuối cùng theo Điều 3.3 của Hợp Đồng. Cụ thể như sau:

a. Số tiền phải thanh toán: ..... VNĐ (*bằng chữ: ..... đồng Việt Nam*), trong đó bao gồm:

(i) Khoản thanh toán đợt cuối tương ứng với ....% Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng;

(ii) .....

b. Phương thức thanh toán: Việc thanh toán được thực hiện bằng chuyển khoản vào tài khoản dưới đây:

(i) Số tài khoản: .....

(ii) Chủ tài khoản:.....

(iii) Tại: .....

(iv) Nội dung: "*Thanh toán Đợt thứ .... theo Hợp đồng số ..... cho [Bên B] [ghi rõ thông tin Bên B]*"

2. Chúng tôi trân trọng kính mời [Bên B] có mặt tại địa điểm và thời gian nêu dưới đây để làm thủ tục nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận:

a. Ngày bàn giao: ..... giờ, ngày .....

b. Địa điểm nhận bàn giao: .....

c. Để nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận, đề nghị [Bên B] vui lòng mang theo các giấy tờ gốc sau: .....

d. Trường hợp nhận bàn giao Căn Hộ theo ủy quyền của [Bên B], đề nghị người được uỷ quyền mang theo các hồ sơ gốc sau: .....

e. Để biết thêm thông tin chi tiết, [Bên B] vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ sau: .....

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng [Bên B] có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu tại Mục 1 trên trong vòng .... (...) ngày kể từ ngày của Thông báo này phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.

Nếu quá thời hạn nêu trên, Công Ty có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.



Xin trân trọng cảm ơn.

**HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG**

*(Ký và đóng dấu)*

*Ghi chú: Mẫu Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên A gửi cho Bên B và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*

**BIỂU MẪU 6:**

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**BIÊN BẢN BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN**

*V/v: Bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất cho Căn Hộ số ....., Tầng ..... (“Căn Hộ”)*

*Thuộc Dự án Tòa nhà Hợp tác xã Thành Công*

Hôm nay, ngày .../.../....., tại,....., hai bên gồm:

**1. BÊN A (BÊN BÁN NHÀ Ở):**

**HỢP TÁC XÃ THÀNH CÔNG**

Địa chỉ ĐKKD : Số 145 Hồ Mễ Trì P.Nhân Chính, Quận Thanh Xuân, Hà Nội;  
Giấy ĐKDN số : Số 010607000006 do UBND quận Thanh Xuân cấp lần đầu ngày 20/12/2000 và các lần sửa đổi bổ sung.  
Điện thoại : 04.35533592;  
Tài khoản số : .....;  
Đại diện :  
Chức vụ :  
Theo văn bản ủy : ..... ngày .....  
quyền số (nếu có)

**2. BÊN B (BÊN MUA NHÀ Ở):**

**Ông (Bà)/Công ty<sup>3</sup>:**.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp) số.....do:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]
- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....
- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]
- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]/Địa chỉ thường trú [nếu là cá nhân]:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:..... Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế (nếu có):.....

<sup>3</sup> Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này hoặc bên mua có vợ có chồng thì cần điền đầy đủ thông tin cả hai vợ chồng.

## HTX THÀNH CÔNG

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư số .....ký ngày ..... giữa Bên A và Bên B ("**Hợp Đồng**"), sau khi thỏa thuận, các Bên đồng ý ký Biên bản bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất này (sau đây được gọi tắt là "**Biên bản**") với các nội dung như sau:

1. Bên A đã chuyển giao cho Bên B và Bên B đã tiếp nhận, quản lý bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất và toàn bộ các giấy tờ có liên quan khác (nếu có) ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Căn Hộ số....., Tầng..... thuộc Dự án là đối tượng của Hợp Đồng.
2. Tại thời điểm Các Bên ký Biên Bản này: (i) Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ được chính thức chuyển giao cho Bên B; và (ii) Bên A được coi là đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận, ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 Hợp Đồng.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ hai (02) bản, Bên B giữ một (01) bản.

**ĐẠI DIỆN BÊN A**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

**ĐẠI DIỆN BÊN B**

*(Ký, ghi rõ họ tên)*

*Ghi chú: Mẫu Biên Bản Bàn Giao trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết và với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư.*