

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

....., ngày...tháng ..... năm.....

**DỰ THẢO**  
**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ<sup>1</sup>**  
**Số: [mã căn]/HĐMB - .....**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ Người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ 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 Người tiêu dùng;
- Căn cứ Văn bản số ..... do Sở Quy Hoạch - Kiến Trúc ..... cấp ngày ..... về ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng thể mặt bằng - phương án kiến trúc công trình Dự án .....
- Căn cứ Văn bản số ..... ngày ..... của Sở Xây dựng ..... về việc mua bán căn hộ Dự án .....
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số .....do Sở Tài Nguyên và Môi Trường ..... cấp ngày ...../...../.....
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số.....ngày.....được ký kết giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn-KL và Ngân hàng.....về việc.....
- Căn cứ vào khả năng và nhu cầu của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

**BÊN BÁN: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL**

|                       |   |                                                                                                                              |
|-----------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Giấy chứng nhận ĐKDN  | : | 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 29/04/2008, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 13/11/2019. |
| Trụ sở chính          | : | Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam   |
| Địa chỉ liên lạc      | : | Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam   |
| Điện thoại            | : | [điền vào]                                                                                                                   |
| Đại diện bởi Ông (Bà) | : | [điền vào]                                                                                                                   |

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó

Chức vụ : [điền vào]  
Mã số thuế : 3700902915

(sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

**BÊN MUA: [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

Giấy chứng nhận ĐKDN : [điền vào] do [điền vào] cấp lần đầu ngày [điền vào]  
Trụ sở chính : [điền vào]  
Điện thoại : [điền vào]  
Đại diện bởi Ông (Bà) : [điền vào]  
Chức vụ : [điền vào]  
Theo văn bản ủy quyền : [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]  
số  
Số tài khoản : [điền vào] tại [điền vào]  
Mã số thuế : [điền vào]

Hoặc

**BÊN MUA: [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]**

CMND/Hộ chiếu số : [điền vào] do [điền vào] cấp ngày [điền vào]  
Hộ khẩu thường trú : [điền vào]  
Địa chỉ liên hệ : [điền vào]  
Điện thoại : [điền vào]  
Số tài khoản : [điền vào] tại [điền vào]  
Mã số thuế : [điền vào]

(sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

*Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.*

*Các Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:*

**Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

- 1.1 “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm theo Hợp Đồng này ở Phụ Lục 3 và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- 1.2 “**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 về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.3 “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Nhà Chung Cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.4 “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.5 “**Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan**” nghĩa là bất kỳ Cơ Quan Nhà Nước nào có liên quan trong ngữ cảnh mà thuật ngữ này thể hiện;

- 1.6 “**Các Cơ Quan Nhà Nước**” nghĩa là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội, Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội, Chủ Tịch Nước, Chính Phủ, Thủ Tướng, Văn Phòng Chính Phủ, các Bộ, Ủy Ban Nhân dân, Hội Đồng Nhân Dân, Tòa Án Nhân Dân Tối Cao, Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao và các cơ quan có thẩm quyền theo pháp luật;
- 1.7 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 1.8 “**Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư**” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư;
- 1.9 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
- 1.10 “**Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư**” nghĩa là nơi để xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp, xe dành cho người khuyết tật thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư (có trả phí trông giữ xe hoặc phí khác tùy theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định về phí trông giữ xe do Cơ Quan Nhà Nước ban hành) dành cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, được quản lý sử dụng theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, do Bên Bán bố trí tại tầng hầm ..... và/hoặc tầng hầm ..... của Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt;
- 1.11 “**Diện Tích Để Xe Thương Mại**” nghĩa là toàn bộ phần diện tích chỗ để xe ô tô, chỗ để xe ô tô dành cho người khuyết tật của Nhà Chung Cư (nếu có) thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán được Bên Bán bố trí thành chỗ để xe phù hợp quy định pháp luật (người sử dụng phải trả phí thuê/trông giữ hoặc mua theo quy định của pháp luật). Để tránh nhầm lẫn, Diện Tích Để Xe Thương Mại không phải là Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư, Diện Tích Để Xe Thương Mại (bao gồm chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư, chỗ để xe ô tô dành cho người khuyết tật của Nhà Chung Cư (nếu có)) là thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- 1.12 “**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;
- 1.13 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.14 “**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;
- 1.15 “**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này;
- 1.16 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là doanh nghiệp có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định của pháp luật về nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
- 1.17 “**Dự Án**” là Dự án ..... có tên là “.....” được xây dựng tại địa chỉ

..... do Bên Bán làm chủ đầu tư;

- 1.18 “**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**” nghĩa là ngày mà Căn Hộ được bàn giao trên thực tế được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc ngày Căn Hộ được coi là đã bàn giao theo Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- 1.19 “**Ngày Bàn Giao Theo Thông báo**” là ngày Bên Bán xác định để bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và được thông báo cho Bên Mua theo Điều 8.2 của Hợp Đồng này;
- 1.20 “**Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ**” có nghĩa là ngày thứ ....<sup>2</sup> tính từ ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.2 của Hợp Đồng này.
- 1.21 “**Nhà Chung Cư**” là nhà cao tầng bao gồm Văn phòng, Căn Hộ, diện tích kinh doanh thương mại, dịch vụ và văn phòng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) thuộc Dự Án;
- 1.22 “**Giá Bán Căn Hộ**” là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
- 1.23 “**Giá Bán Thuần**” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2;
- 1.24 “**Giấy Chứng Nhận**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.25 “**Hợp Đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các Phụ Lục, Phụ Đính đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
- 1.26 “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là khoản tiền 2% mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ phải đóng góp theo quy định của pháp luật đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;
- 1.27 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**” là phần diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với Căn Hộ đó; không tính diện tích tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt;
- 1.28 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán**” là phần diện tích trong Nhà Chung Cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ được quy định tại Hợp Đồng này;
- 1.29 “**Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- 1.30 “**Sự Kiện Bất Khả Khắc**” 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

---

<sup>2</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời hạn này tối đa là 90 (chín mươi) ngày.

năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

1.31 “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng của Việt Nam;

## **Điều 2. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ MUA BÁN**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ như mô tả tại Điều 2 này và các đặc điểm chi tiết được nêu tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này, như sau:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

(a) Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- Căn Hộ số: [điền vào], tại tầng [điền vào], khối tháp [điền vào] thuộc Nhà Chung Cư địa chỉ số .....

Mã Căn Hộ/tầng/khối tháp có thể được điều chỉnh theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước hoặc Bên Bán tại từng thời điểm.

- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: [điền vào] $m^2$  và được quy định chi tiết tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này;

Các Bên thống nhất rằng, Căn Hộ mua bán sẽ được Bên Bán xây dựng và bàn giao cho Bên Mua ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản được mô tả tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là “**Diện Tích Thông Thủy**”) theo quy định tại Điều 1.8 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1 (“**Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến**”) chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ (“**Diện Tích Thông Thủy Thực Tế**”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn từ 1% (một phần trăm) trở xuống so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thì Các Bên không điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy Thực Tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 1% (một phần trăm) trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế.

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ Lục của Hợp Đồng, hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc Phụ Lục như vậy của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1. Diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.9 của Hợp Đồng này.

(d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: để ở.

(e) Năm hoàn thành việc xây dựng được quy định tại Phụ Đính 1 của Phụ Lục 1.

## 2.2 Vị trí Nhà Chung Cư:

### 2.3 Thông tin về quy hoạch:

Nhà Chung Cư xây dựng mới theo Văn bản số ..... do Sở Quy Hoạch - Kiến Trúc  
..... cấp ngày ..... về ý kiến chấp thuận quy hoạch tổng thể mặt bằng -  
phương án kiến trúc công trình .....

### 2.4 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- (a) Thửa đất số: .....
- (b) Tờ bản đồ số: .....
- (c) Tổng diện tích sàn xây dựng: .....m<sup>2</sup>
- (d) Tổng diện tích đất sử dụng: .....m<sup>2</sup>
  - Sử dụng riêng: .....m<sup>2</sup>
  - Sử dụng chung (nếu có): 0 m<sup>2</sup>.
- (e) Nguồn gốc sử dụng đất: .....

### 2.5 Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà, công trình xây dựng; thông tin về từng loại mục đích sử dụng và phần diện tích sử dụng chung đối với Nhà Chung Cư theo Giấy Phép Xây Dựng số [điền vào] ngày [điền vào].

### 2.6 Các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà, công trình xây dựng bao gồm:

- Đường giao thông nội khu;
- Hệ thống đèn chiếu sáng;
- Hệ thống cấp nước;
- Hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

### 2.7 Hồ sơ, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng bất động sản:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số .....do Sở Tài Nguyên và Môi Trường  
..... cấp ngày ...../...../.....
- Giấy phép xây dựng số [điền vào] do Sở Xây Dựng ..... cấp ngày [điền vào].
- Văn bản của Sở Xây dựng ..... về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai số  
..... cấp ngày [điền vào].

### 2.8 Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Căn Hộ, Nhà Chung Cư (nếu có): ....

## **Điều 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

### 3.1 Giá Bán Căn hộ

- (a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01m<sup>2</sup> của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. Giá Bán Căn Hộ cụ thể được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật) và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư.

- (b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) không bao gồm các khoản sau:

- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán;
- (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ điện, nước, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các

chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

(iii) Phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, các loại phí thu cho việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các công trình công cộng, và các loại phí khác mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người sử dụng Căn Hộ phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này;

(iv) Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận bao gồm:

- Các khoản phí, lệ phí và phí tổn khác liên quan đến việc mua và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận chưa bao gồm trong Điều 3.1(b)(i) ở trên, bao gồm phí dịch vụ thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, phí công chứng, phí trả cho các bản vẽ Căn Hộ và bản đồ địa chính do Bên Mua yêu cầu thêm hoặc các chi phí phát sinh khác do các Bên thỏa thuận; các khoản này thu theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên trước khi tiến hành và do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp cho bên cung cấp dịch vụ hoặc thông qua Bên Bán;
- Chi phí bảo trì Nhà Chung Cư vượt quá Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư do các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư đóng góp;
- Các loại thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả theo pháp luật Việt Nam tùy từng thời điểm liên quan đến quyền sở hữu Căn Hộ, ngoại trừ thuế GTGT được nêu tại Điều 3.1(a) ở trên; và
- Phí trông giữ xe/đậu xe (xe máy, xe đạp, xe cho người khuyết tật (không bao gồm xe ô tô cho người khuyết tật) tại khu vực đậu xe thuộc Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư phải nộp theo quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

(v) Trong Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) này không bao gồm giá trị xây dựng Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Bên Bán không phân bổ giá trị xây dựng Diện Tích Để Xe Thương Mại vào Giá Bán Căn Hộ.

(vi) Giá mua/thuê Diện Tích Để Xe Thương Mại, và phí trông giữ xe ô tô tại Diện Tích Để Xe Thương Mại.

(c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư hàng tháng, các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.2 Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản dưới đây hoặc theo thông tin khác theo thông báo của Bên Bán:

- **Chủ tài khoản** : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL
- Tài khoản số : [điền vào]
- Ngân hàng : [điền vào]

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản

tiền đã nhận thanh toán bằng tiền mặt của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

### 3.3 Thời hạn thanh toán:

- (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
- (b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán. Các Bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của Bên Mua để tạm quản lý và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư biết. Thông tin tài khoản như sau:

- **Tên tài khoản: Tiền gửi có kỳ hạn Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư .....**

- Số tài khoản: [điền vào]

- Tại ngân hàng: [điền vào]

- (c) Bên Bán có trách nhiệm bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này (bao gồm cả tiền lãi) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Ban quản trị Nhà Chung Cư quản lý trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập theo quy định để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư chỉ được sử dụng để bảo trì các Phần Sở hữu Chung Của Nhà Chung Cư, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các mục đích khác; trường hợp Nhà Chung Cư phải phá dỡ mà Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư chưa sử dụng hết thì được sử dụng để hỗ trợ tái định cư hoặc đưa vào quỹ bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư mới sau khi được xây dựng lại.

## Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.<sup>33</sup>
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất rằng Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ quy định tại Phụ Đính 4 của Phụ Lục 1.
- 4.3 Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
- 4.4 Bên Bán phải hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng

<sup>33</sup> Trường hợp Bên Bán muốn thay đổi vật liệu xây dựng Căn Hộ thành các vật liệu xây dựng tương đương thì Các Bên sẽ thỏa thuận điều chỉnh bằng Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này.

phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc: điện thoại, internet, truyền hình cáp kết nối đến Căn Hộ; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt như nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trong trường hợp bàn giao Căn Hộ thô, Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.

## **Điều 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán so với tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định tại Hợp Đồng này, quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
- (c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- (d) Yêu cầu Bên Mua cung cấp toàn bộ các giấy tờ có liên quan, tài liệu cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước;
- (e) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (f) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;
- (g) Được thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư đáp ứng đủ tiêu chuẩn theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập;
- (h) Trong khoảng thời gian từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban quản trị Nhà Chung Cư, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán là đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được chấm dứt hoặc yêu cầu nhà cung cấp chấm dứt cung ứng điện, nước, và các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp Bên Mua đã được Bên Bán thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai nhưng vẫn không đóng đầy đủ, đúng hạn chi phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Bên Mua không sửa chữa các hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua làm ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác thuộc Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác;

- (i) Trường hợp, Bên Bán còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (j) Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua liên quan và/hoặc phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sở hữu, sử dụng Căn Hộ; được Bên Mua bồi thường nếu các tranh chấp, khiếu kiện này ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự Án hoặc tình hình kinh doanh của Bên Bán;
- (k) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- (l) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (m) Được vào Căn Hộ khi đã thông báo trước 01 (một) ngày cho Bên Mua và trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;
- (n) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định của pháp luật phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt;
- (o) Được quyền đặt, treo các biển hiệu tên của Bên Bán, biển hiệu tên Nhà Chung Cư nhằm tăng tiện ích và mỹ quan tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà không phải thanh toán khoản tiền nào cho Ban quản trị Nhà Chung Cư và các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư;
- (p) Yêu cầu Bên Mua cung cấp các bảo đảm đáp ứng yêu cầu của Bên Bán để bảo đảm cho nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ (bao gồm việc thực hiện các thủ tục bảo đảm được yêu cầu trong trường hợp Bên Mua thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng); và
- (q) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## 5.2 Nghĩa vụ của Bên Bán:

- (a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ; 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ; và 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- (b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Bán và Bên Mua và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

- (d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
- (h) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- (i) Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày, kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận). Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;  
  
 Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua đồng ý tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận;
- (j) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư;
- (k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (l) Nộp phí bảo trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này;
- (m) Bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua trừ trường hợp cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (n) Nộp đủ các khoản thuế liên quan đến hoạt động kinh doanh cũng như thuế thu nhập do nhận được thanh toán giá bán Căn Hộ phù hợp với Hợp Đồng này;
- (o) Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với diện tích sở hữu chung, sở hữu riêng của Căn Hộ, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;
- (p) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;

- (q) Thực hiện các quy định về bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai cho Bên Mua theo quy định của pháp luật; gửi bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên Mua khi ký kết Hợp Đồng này;
- (r) Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình;
- (s) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- (t) Bồi thường đầy đủ cho Bên Mua tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Mua phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Bán; và
- (u) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## **Điều 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- (a) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thời hạn, chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (b) Được sử dụng [điền vào]<sup>4</sup> chỗ để xe máy trong Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư. Số chỗ để xe và vị trí để xe được quy định phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- (c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 5.2(i) của Hợp Đồng này;
- (d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi được Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ với điều kiện là đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) và các loại thuế, phí, lệ phí, nghĩa vụ tài chính khác liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- (g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy Thực Tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn từ 5% (năm phần trăm) trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này, hoặc Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này;
- (h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư theo quy định của Bộ Xây Dựng;

<sup>4</sup> Theo thiết kế Dự Án đã được phê duyệt

- (i) Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này;
- (k) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- (l) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.3(c) của Hợp Đồng này và nộp Kinh phí bảo trì đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- (m) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (n) Yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- (o) Được quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước theo Hợp Đồng này và kiểm tra thực tế tại công trình; và
- (p) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán), 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, bao gồm cả bảo hiểm cháy nổ bắt buộc;
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (g) Thanh toán phí quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- (h) Chấp hành các quy định của quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- (i) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị

thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác hoặc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;

- (j) Xin chấp thuận của Bên Bán, Ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi một vài chi tiết của Căn Hộ nếu các sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi này làm ảnh hưởng tới thiết kế được phê duyệt, công năng sử dụng và kết cấu của Căn Hộ. Đối với các sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi khác không làm ảnh hưởng tới thiết kế được phê duyệt, công năng sử dụng và kết cấu của Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Bán, Ban quản trị Nhà Chung Cư hoặc đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư ít nhất 07 (bảy) ngày làm việc trước khi thực hiện;
- (k) Không thực hiện bất kỳ hành vi nào cản trở đến việc hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật và thiết kế được phê duyệt của Bên Bán đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán;
- (l) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý, vận hành trong việc bảo trì, quản lý, vận hành Nhà Chung Cư;
- (m) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;
- (n) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở, đúng công năng thiết kế theo quy định của Luật nhà ở và theo thoả thuận trong Hợp Đồng này;
- (o) Sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo mục đích theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, và theo mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;
- (p) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo các quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- (q) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan khi vi phạm các quy chế về quản lý sử dụng nhà chung cư;
- (r) Bồi thường đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Mua;
- (s) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (t) Thanh toán chi phí cho đơn vị tư vấn nếu Bên Mua có nhu cầu thuê đơn vị tư vấn để thẩm định tình trạng Căn Hộ khi nhận bàn giao;
- (u) Thực hiện và hoàn thành các hồ sơ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
- (v) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- (w) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư;

- (x) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (y) Ký Hợp đồng ủy quyền theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán hoặc cá nhân do Bên Bán chỉ định thay mặt Bên Mua thực hiện các công việc cần thiết để đề nghị Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, hoặc các công việc mà Bên Bán thấy cần thiết để hoàn tất việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua hoặc hoàn tất giao dịch mua bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
- (z) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này;
- (aa) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

## **Điều 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 7.1 Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí, phí phát sinh trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ;
- 7.2 Bên Mua sẽ thanh toán tiền thuế cho Bên Bán để Bên Bán thay mặt Bên Mua nộp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, hoặc, trong trường hợp pháp luật yêu cầu Bên Mua nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan, thì Bên Mua sẽ nộp thuế trực tiếp cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- 7.3 Tất cả các khoản tiền Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ được thanh toán đầy đủ cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này;
- 7.4 Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 7.5 Nếu Bên Bán đã thanh toán bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí được nêu tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ hoàn trả lại cho Bên Bán trong vòng ba (3) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán;
- 7.6 Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) theo như Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Nhằm tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 8. BÀN GIAO CĂN HỘ VÀ HỒ SƠ KÈM THEO**

- 8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
  - (a) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Hộ dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;
  - (b) Bên Mua đã thanh toán đủ các khoản tiền phải thanh toán trước khi nhận bàn giao theo quy định tại Phụ Lục 2 tương đương với 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư), tiền lãi

phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó (nếu có), các khoản phí quản lý trả trước;

- (c) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại Điều 8.3 của Hợp Đồng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư theo tiến độ Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực như quy định tại Điều 4.4 của Hợp Đồng. Diện Tích Thông Thủy Thực Tế không nhỏ hơn /lớn hơn từ 5% (năm phần trăm) trở lên so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến ghi trong Hợp Đồng này.

Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong bảng đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn Hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Điều 8.4 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong biên bản bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 2.1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

Nhằm làm rõ hơn, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 và không ảnh hưởng đến việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ,...), không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng.

- 8.2 Ngày dự kiến bàn giao Căn Hộ: ngày [điền vào] tháng [điền vào] năm [điền vào]. Tuy nhiên, Bên Mua chỉ có trách nhiệm nhận bàn giao và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ bàn giao Căn Hộ trên thực tế cho Bên Mua khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1 nói trên đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với ngày nêu trên nhưng không được chậm quá .... ngày<sup>55</sup> kể từ ngày nêu trên, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Theo đó, trước 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo**”), Bên Bán phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao Căn Hộ, số tiền và thời hạn thanh toán theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Phụ Lục 5, sau đây gọi là

<sup>55</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời hạn này tối đa là 90 (chín mươi) ngày.

### **“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”.**

- 8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các Bên đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(f) của Hợp Đồng này. .
- 8.4 Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Thông Thủy Thực Tế của Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ (**“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”**) theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục 6.
- Khi Căn Hộ đã đáp ứng điều kiện bàn giao, trong trường hợp Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.2(c) của Hợp Đồng này.
- 8.5 Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ (ngoại trừ các vấn đề liên quan đến việc bảo hành Căn Hộ, cấp Giấy Chứng Nhận sẽ do Bên Bán thực hiện, và trường hợp thuộc trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý của Bên Bán theo quy định của pháp luật), kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ. Nhằm làm rõ hơn, mọi rủi ro và tổn thất đối với Căn Hộ (ngoại trừ các vấn đề liên quan đến bảo hành Căn Hộ và trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Bên Bán theo quy định của pháp luật), kể cả thiệt hại do Sự Kiện Bất Khả Kháng, sẽ được chuyển cho Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo.
- 8.6 Kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ và ký tên xác nhận vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, hoặc trường hợp Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không đến nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(g) của Hợp Đồng này), Bên Mua được xem là đã đồng ý và chấp nhận đối với hiện trạng Căn Hộ tại Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo theo quy định tại Hợp Đồng này.

### **Điều 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ**

- 9.1 Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
- 9.3 Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng 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 Căn Hộ và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách sửa chữa, khắc phục các điểm

bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán uỷ quyền thực hiện.

9.4 Bên Mua phải kịp thời (trong mọi trường hợp trước khi hết thời hạn bảo hành) thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; thời hạn hoàn thành việc bảo hành theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

9.5 Thời gian bảo hành Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng tại biên bản đã cung cấp cho Bên Mua theo Điều 9.2 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng.

Thời hạn bảo hành đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ có nội dung bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối như quy định tại Điều 9.3 là thời hạn bảo hành của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Chung Cư hoặc Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- (a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- (b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng Căn Hộ hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- (d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5;
- (e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc các nội dung thuộc phạm vi bảo hành của Bên Bán nhưng Bên Mua tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.

9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Bên Mua có trách nhiệm lập tức sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ (nếu có) để tránh trường hợp các hư hỏng này làm ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác thuộc Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.

9.8 Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

## **Điều 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định

của ngân hàng và pháp luật vào từng thời điểm.

- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận chưa được nộp mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 10.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- (a) Căn Hộ không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba; hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
  - (b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - (c) Bên Mua đã khắc phục toàn bộ các vi phạm Hợp Đồng này (nếu có) theo đúng quy định của Hợp Đồng tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - (d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - (e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 10.4 Người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này.

#### **Điều 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ Đính 3, Phụ Lục 1; có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và các thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3;
- 11.2 Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, bao gồm:
- (a) Các diện tích Thương mại Dịch vụ, các Văn phòng, các Căn Hộ, các phần diện tích nhằm sử dụng cho mục đích thương mại, dịch vụ khác trong Nhà Chung Cư/Dự Án được quy định tại hồ sơ Dự Án mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán ở từng thời điểm;
  - (b) Phần diện tích tầng trệt, các tầng hầm của Nhà Chung Cư (trừ Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư);
  - (c) Diện Tích Để Xe Thương Mại của Nhà Chung Cư ;
  - (d) Phần diện tích Văn phòng - Dịch vụ của Dự Án/Nhà Chung Cư và các khu vực khác thuộc Dự Án/Nhà Chung Cư và bên ngoài Dự Án/Nhà Chung Cư được Bên Bán bố trí để sử dụng riêng theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt; và
  - (e) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

11.3 Các phần diện tích và thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư bao gồm:

- (a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11.1 và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán quy định tại Điều 11.2; 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, văn phòng, sàn, mái, sân thượng, hàng 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 Bên Mua;
- (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;
- (e) Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

11.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư như sau:

- (a) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với đơn vị quản lý vận hành, phí quản lý và vận hành Nhà Chung Cư dự kiến là [điền vào]<sup>6</sup> đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho 01 (một) tháng đầu cho Bên Bán hoặc đơn vị quản lý vận hành do Bên Bán chỉ định trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và sau đó là thanh toán hàng tháng vào thời điểm ngày mùng 05 (năm) hàng tháng.

Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm (i) điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; (ii) dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm Nhà Chung Cư hoạt động bình thường; và (iii) các công việc khác có liên quan.

- (b) Sau khi Ban quản trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban quản trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

- (c) Trường hợp Cơ Quan Nhà Nước có quy định về mức phí quản lý vận hành

<sup>6</sup> Khi ký kết Hợp Đồng theo sự thỏa thuận các Bên

Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; để tránh hiểu lầm, các thỏa thuận tại Điều 11.4 này chính là các thỏa thuận khác đó.

- (d) Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được tính trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, và có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên.
- (e) Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư không bao gồm phí và các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.
- (f) Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó.

## **Điều 12. XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

12.1 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:

- (a) Nếu quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.
- (b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán quy định tại Điều 3.3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp này, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ như quy định tại Điều 13.2(b).

12.2 Các Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:

- (a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, ngoại trừ Điều 12.1(b), nhưng quá .... ngày<sup>77</sup> kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ đến ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ thực tế cho Bên Mua.
- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ, thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 13 của Hợp Đồng này. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng tại Điều 12.2(b) này, Bên Bán sẽ gửi một đề xuất cho Bên Mua về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới.

<sup>77</sup> Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến cáo thời điểm làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán lãi phạt của Bên Bán là ngay tại Ngày Muộn Nhất Bàn Giao Căn Hộ

Nếu Bên Mua không gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng tại Điều 12.2(b) này, sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) từ bỏ quyền chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này và đồng ý thực hiện theo đề xuất của Bên Bán về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới; (ii) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng; và (iii) nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ mới được Bên Bán gửi cho Bên Mua.

Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Điều 13.2(d) sẽ được áp dụng.

Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Muôn Nhất Bàn Giao Căn Hộ nhưng Bên Mua và Bên Bán có thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ thì Các Bên thực hiện bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận gia hạn này.

- (c) Trường hợp Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ và các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8.1(c) Hợp Đồng, thời gian khắc phục các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng kể từ thời điểm các bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ không được tính vào thời gian Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ và không bị tính lãi phạt chậm bàn giao.

### **Điều 13. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

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

- (a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản, trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- (b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
- (c) Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này;
- (d) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này;
- (e) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và không thể khắc phục trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này này không bị coi là vi phạm Hợp Đồng;
- (f) Bên Mua giải thể, phá sản, tạm ngừng kinh doanh, hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong trường hợp Bên Mua là pháp nhân; hoặc
- (g) Bên Mua không có quyền mua, sở hữu Căn Hộ hoặc không được phép mua bán Căn Hộ do sự thay đổi của pháp luật sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này.

13.2 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.

- (a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.
- (b) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 13.1(b) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:

- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
  - (ii) Trong thời hạn .... ngày<sup>88</sup> kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán trên tổng số tiền Bên Mua chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần.
- (c) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1 (c) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
  - (ii) Trong thời hạn .... ngày<sup>99</sup> kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) sau khi khấu trừ một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần.
- (d) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(d) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật, trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày các Bên ký biên bản chấm dứt Hợp Đồng:
- (i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi);
  - (ii) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền lãi do chậm bàn giao với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại tương đương với 20% Giá Bán Thuần; và
  - (iii) Sau khi thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- (e) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(e) ở trên:
- (i) Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
  - (ii) Trong thời hạn .... ngày<sup>1010</sup> kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) hoặc phương thức khác do các Bên thỏa thuận.
- (f) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 13.1(f), (g) ở trên:

<sup>88</sup> Theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng, Cục cạnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng khuyến nghị thời hạn này là 60 (sáu mươi) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng hoặc 15 (mười lăm) ngày sau khi ký hợp đồng với bên mua mới, tùy thời điểm nào đến trước

<sup>99</sup> Được xác định tương ứng với thời hạn quy định tại Điều 13.2.(b)(ii)

<sup>1010</sup> Được xác định tương ứng với thời hạn quy định tại Điều 13.2.(b)(ii)

- (i) Trong vòng .... ngày<sup>1111</sup> kể từ ngày Bên Bán chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có quyền tìm kiếm khách hàng mới để Bên Bán bán lại Căn Hộ này cho khách hàng mới. Trường hợp Bên Mua không thực hiện được, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
- (ii) Các Bên sẽ thỏa thuận bằng Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này về hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp nêu trên theo từng tình huống cụ thể.

13.3. Nhằm làm rõ hơn, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo thỏa thuận tại Điều 13.2 ở trên cộng với các khoản tiền lãi chậm bàn giao, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Điều 13.2.d (ii) (nếu có) sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại, hoặc các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Nếu tổng khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán không đủ để khấu trừ các nghĩa vụ tài chính này, thì Bên Mua phải thanh toán khoản tiền còn thiếu cho Bên Bán trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được thông báo có nội dung phù hợp với Hợp Đồng này của Bên Bán. Sau khi hoàn trả các khoản tiền này, Bên Bán sẽ không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với Bên Mua.

Nếu Hợp Đồng chấm dứt và (i) Bên Mua đang sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ đúng nguyên trạng tại Ngày Nhận Bàn Giao Theo Thông Báo cho Bên Bán theo đúng thời hạn mà Bên Bán yêu cầu, hoặc (ii) nếu Bên Mua đang thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, hoặc đang thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào với Căn Hộ, Bên Mua phải thực hiện các biện pháp cần thiết để giải chấp Căn Hộ hoặc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm với Căn Hộ trong vòng 5 (năm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này và bàn giao Căn Hộ đúng nguyên trạng tại Ngày Nhận Bàn Giao Theo Thông Báo cho Bên Bán theo đúng thời hạn mà Bên Bán yêu cầu. Nếu Bên Mua tiếp tục chiếm giữ Căn Hộ hoặc không bàn giao Căn Hộ cho Bên Bán, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để lấy lại Căn Hộ và toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến việc này Bên Mua phải chịu trách nhiệm chi trả.

13.4. Bên Bán thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại Điều 13 này bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã ký và cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, biên bản cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm xử lý hợp pháp các hóa đơn thuế giá trị gia tăng mà Bên Bán đã xuất theo Hợp Đồng này. Việc hoàn trả thuế giá trị gia tăng cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về thuế giá trị gia tăng tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

#### **Điều 14. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

14.1 Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
- (b) Do phải thực hiện chỉ thị hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không xuất phát từ lỗi của các Bên;
- (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế và có giấy xác nhận của cơ sở y tế;
- (d) Do cháy nổ, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công mà không xuất phát từ lỗi của các Bên, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch;
- (e) Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ Các Cơ Quan

<sup>1111</sup> Được xác định tương ứng với thời hạn quy định tại Điều 13.2.(b)(ii)

Nhà Nước Hữu Quan do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan ban hành mà không do lỗi của Bên Bán;

(f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, 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.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị ảnh hưởng sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị ảnh hưởng 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 Điều 13.1(e) của Hợp Đồng này.
- 14.5 Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, thời gian thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngưng sẽ được gia hạn thêm bằng khoản thời gian bị tạm ngưng do Sự Kiện Bất Khả Kháng và khoản thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

## **Điều 15. THÔNG BÁO**

15.1 Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia là như sau:

(a) Bên Bán:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN - KL

Người nhận : Bộ phận Chăm sóc Khách hàng

Địa chỉ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Fax : [điền vào]

(b) Bên Mua :

**Ông/Bà [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]**

Địa chỉ liên hệ: [điền vào]

Điện thoại : [điền vào]

**Hoặc chọn**

**[ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

Địa chỉ liên hệ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào] Điện thoại: [điền vào]

- 15.2 Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận), hoặc gửi bằng fax, bằng email.
- 15.3 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1 và 15.2 và trong thời gian như sau:

- (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - (b) Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thư bằng email;
  - (c) Vào ngày gửi nếu bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công từ máy fax gửi đi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - (d) Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận);
  - (e) Vào ngày thứ 3 kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- 15.4 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo trước ít nhất 7 (bảy) ngày làm việc; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo như quy định tại Điều 15.1 và 15.2 ở trên mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết, Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **Điều 16. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 16.1. Hợp Đồng này, và các bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được áp dụng, điều chỉnh và diễn giải theo pháp luật Việt Nam.
- 16.2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

## **Điều 17. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **17.1 Bên Bán cam kết:**

- (a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- (b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

### **17.2 Bên Mua cam kết:**

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, cũng như đã tìm hiểu Căn Hộ, Dự Án/Nhà Chung Cư;
- (b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục, phụ đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm giữa Bên Mua và bên thứ ba đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán

theo Hợp Đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

(d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(e) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn Hộ theo pháp luật của Việt Nam;

17.3 Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

17.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều điều khoản trong Hợp Đồng này bị Cơ Quan Nhà nước 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 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 bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

17.5 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

## **Điều 18. THỎA THUẬN CHUNG**

18.1 Tài liệu đính kèm sau đây

- Phụ Lục 1 - Phần Mô Tả Căn Hộ
  - ✓ Phụ Đính 1: Các Đặc Điểm Của Căn Hộ
  - ✓ Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ
  - ✓ Phụ Đính 3: Danh Mục Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
  - ✓ Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến
- Phụ Lục 2 - Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức Thanh Toán
- Phụ Lục 3 - Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 4 - Mẫu Đề Nghị Thanh Toán
- Phụ Lục 5 - Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 6 - Mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ
- Phụ Lục 7 - Mẫu Thông Báo Tiến Độ Thi Công Xây Dựng
- Phụ Lục 8 - Diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Nhà Chung Cư
- Phụ Lục 9 - Bản vẽ mặt bằng khu vực để xe

là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục, Phụ Đính và Hợp Đồng này.

18.2 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

18.3 Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối việc chậm trễ hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này do những thay đổi về chính sách, pháp luật của Các Cơ Quan Nhà Nước mà không do lỗi của Bên Bán.

## **Điều 19. HIỆU LỰC HỢP ĐỒNG**

19.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký, và chấm dứt theo Điều 13 của Hợp Đồng.

19.2 Hợp Đồng này có 19 Điều, được lập thành 05 (năm) bản và có giá trị như nhau, Bên

Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

19.3 Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà của Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

Các Phụ lục, Phụ đính kèm kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.

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

Các Bên đã đọc toàn bộ nội dung, hiểu rõ và đồng ý tuân thủ đầy đủ các quy định của Hợp Đồng.

ĐỀ LÀM BẰNG CHỨNG, Hợp Đồng này được đại diện của Các Bên đã ký kết vào ngày được ghi ở trang đầu tiên của Hợp Đồng này.

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

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

## **PHỤ LỤC 1**

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn/HĐMB - .....])

### **PHẦN MÔ TẢ CĂN HỘ**

Các phụ đính của Phụ Lục 1 này bao gồm:

1. Phụ Đính 1: Chi Tiết Căn Hộ
2. Phụ Đính 2: Các Bản Vẽ
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ;
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng có Căn Hộ;
  - Bản vẽ thiết kế mặt bằng của Nhà Chung Cư.
3. Phụ Đính 3: Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Bên Trong Căn Hộ
4. Phụ Đính 4: Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến

**Phụ Đính 1**  
**Các Đặc Điểm Của Căn Hộ**

Các đặc điểm của Căn Hộ như sau:<sup>1212</sup>

|                                                             |                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Loại Căn Hộ                                                 | Căn hộ chung cư                                                                                                                                                         |
| Năm xây dựng                                                | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Dự kiến hoàn thành                                          | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Căn Hộ số:                                                  | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Tầng (tầng có Căn Hộ):                                      | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Tên Dự Án                                                   | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Toà Nhà Chung Cư                                            |                                                                                                                                                                         |
| Khối tháp                                                   | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Địa chỉ                                                     | [điền vào]                                                                                                                                                              |
| Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ<br>(Diện Tích Thông thuỷ Dự Kiến): | [điền vào]m <sup>2</sup><br>Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (Diện Tích Thông thuỷ Dự Kiến) được nêu cụ thể trong bản vẽ liên quan trong Phụ Đính 2 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng. |
| Diện tích sàn Căn Hộ                                        | [điền vào]m <sup>2</sup>                                                                                                                                                |
| Vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ:                       | Căn Hộ được xây dựng hoàn tất ở dạng hoàn thiện cơ bản được nêu tại Phụ Đính 3 của Phụ Lục 1 của Hợp Đồng                                                               |
| Thời gian dự kiến bàn giao Căn Hộ:                          | [Tháng ... năm ... ]                                                                                                                                                    |

<sup>1212</sup> Các thông tin để trống điền theo thỏa thuận Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng

**Phụ Đính 2**  
**Các Bản Vẽ**

**Phụ Đính 3**  
**Danh Mục Các Vật Liệu Hoàn Thiện Cơ Bản Bên Trong Căn Hộ<sup>1313</sup>**

**Căn Hộ được xây dựng hoàn tất ở dạng hoàn thiện cơ bản được mô tả cụ thể như sau:**

| <b><u>STT</u></b> | <b><u>Vị trí</u></b>                 | <b><u>Mô tả công việc</u></b> | <b><u>Mô tả vật liệu hoàn thiện</u></b> |
|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------|
| 1                 | <b><u>LỐI VÀO</u></b>                |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
| 2                 | <b><u>PHÒNG KHÁCH</u></b>            |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
| 3                 | <b><u>NHÀ BẾP</u></b>                |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
| 4                 | <b><u>LOGIA, PHÒNG GIẶT PHOI</u></b> |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
| 5                 | <b><u>PHÒNG NGỦ</u></b>              |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
|                   |                                      |                               |                                         |
| 6                 | <b><u>PHÒNG TẮM</u></b>              |                               |                                         |

<sup>1313</sup> Điền khi ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận Các Bên, trong trường hợp có sự thay đổi cần thỏa thuận với Bên Mua

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

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

#### **Phụ Đính 4**

#### **Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến<sup>1414</sup>**

Giai đoạn .....: Dự kiến tháng ...../ ..... xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn .....: Dự kiến tháng ...../ ..... xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn .....: Dự kiến tháng ...../ ..... xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn .....: Dự kiến tháng ...../ ..... xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn .....: Dự kiến tháng ...../ ..... xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;

Giai đoạn .....: Dự kiến tháng ...../ ..... xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư.

---

<sup>1414</sup> Bên Bán sẽ điền thông tin khi các Bên ký kết Hợp Đồng, phù hợp với tiến độ thanh toán quy định tại Mục 3 Phụ lục 2 Hợp Đồng

## PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [mã căn]/HĐMB - .....)

### GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

#### 1. Giá Bán Căn Hộ:

Giá Bán Căn Hộ được tính bằng đồng Việt Nam theo công thức lấy đơn giá [điền vào] đồng/01m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể:

Giá Bán Căn Hộ tạm tính dựa trên Diện Tích Thông Thuỷ Dự Kiến [điền vào] m<sup>2</sup> là

[điền vào]m<sup>2</sup> (x) [điền vào]đồng/1m<sup>2</sup> = [điền vào] đồng. (Bằng chữ: [điền vào]). (**“Giá Bán Căn Hộ Tạm Tính”**)

bao gồm:

- Giá Bán Thuần: [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào])
- Thuế GTGT (không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào]), thuế GTGT có thể thay đổi theo quyết định của Các Cơ Quan Nhà Nước Hữu Quan;
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: [điền vào] đồng (Bằng chữ: [điền vào])

#### 2. Trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác, phương thức thanh toán sẽ được thực hiện như sau:

- (a) Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản của Bên Bán nêu tại Điều 3.2 của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này hoặc tài khoản khác theo thông báo của Bên Bán.
- (b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.
- (c) Bên Mua phải tự chịu tất cả các khoản phí phải trả cho ngân hàng liên quan đến việc thanh toán đó, trừ trường hợp thanh toán bằng tiền mặt đã được Bên Bán chấp thuận.

#### 3. Thời hạn thanh toán

##### (a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ<sup>1515</sup>:

Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo tiến độ như sau:

- Đợt 1: [điền vào]% Giá Bán Thuần + thuế GTGT tương ứng ngay khi ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ;
- Đợt [điền vào]: [điền vào]% Giá Bán Thuần + thuế GTGT tương ứng: khi xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;
- Đợt [điền vào]: [điền vào]% Giá Bán Thuần + thuế GTGT tương ứng: khi xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;
- Đợt [điền vào]: [điền vào]% Giá Bán Thuần + thuế GTGT tương ứng: khi xây đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;
- Đợt [điền vào]: [điền vào]% Giá Bán Thuần + thuế GTGT tương ứng: khi xây

<sup>1515</sup> Bên Bán sẽ điền thông tin khi các Bên ký kết Hợp Đồng, phù hợp với quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản, cụ thể thu: lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng

đến sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư;

- Đợt bàn giao: [điền vào]% Giá Bán Thuần + toàn bộ thuế GTGT còn lại của Giá Bán Thuần + 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư dự kiến cho tháng đầu tiên theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán.
- Đợt cuối: 5% Giá Bán Thuần vào ngày Bên Bán gửi thông báo cho Bên Mua để nhận Giấy Chứng Nhận hoặc ngày Bên Bán gửi thông báo yêu cầu Bên Mua phải thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ để Bên Bán cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua để Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 5.2(i).

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền thanh toán trước (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển.

- (b) Số tiền chênh lệch của các đợt thanh toán do điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Thông Thủy Thực Tế so với Diện Tích Thông Thủy Dự Kiến theo quy định tại Điều 2.1(b) sẽ được Các Bên ghi nhận vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và thanh toán cho nhau như sau:
- (i) Nếu điều chỉnh tăng theo số đo đạc thực tế của Bên Bán sau khi hoàn thành xây dựng: Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ;
  - (ii) Nếu điều chỉnh giảm theo số đo đạc thực tế của Bên Bán sau khi hoàn thành xây dựng: Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ .

Để tránh hiểu lầm, nếu Diện Tích Thông Thủy Thực Tế do Các Bên đo đạc vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ khác với diện tích do Bên Bán đo đạc thực tế để xác định số tiền phải thanh toán của Đợt cuối cùng trước Ngày Bàn Giao Căn Hộ, các điều chỉnh tăng hoặc giảm nếu có sẽ được Các Bên thanh toán cho nhau trong vòng 15 (mười lăm) ngày sau Ngày Bàn Giao Căn Hộ.

### **Phụ Lục 3**

#### **BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư tọa lạc tại địa chỉ ..... cho tất cả chủ đầu tư, các cư dân, Ban quản trị Nhà Chung Cư, Ban quản lý/đơn vị quản lý vận hành và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.

#### **Điều 1. Quy định đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư, 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 Nhà Chung Cư 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 với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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 Nhà Chung Cư.

#### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở và pháp luật có liên quan.
2. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do Hội nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

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

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
6. Các quy định khác: do Hội nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư (nếu có).

#### **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 Nhà Chung Cư hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không

được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư 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 Của Nhà Chung Cư, 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 Nhà Chung Cư khác. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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 Sở Hữu 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 trị, đơn vị quản lý vận hành 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 thêm cho phù hợp với Nhà Chung Cư.

#### **Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.

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

#### **Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP. Hồ Chí Minh ban hành.

2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

(a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.

(b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.

(c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

(d) Không sử dụng lửa trần.

(e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà

xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

(f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

(g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

(h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

#### **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành 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 đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành 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 Nhà Chung Cư 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. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư 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. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

#### **Phụ Lục 4**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ...../ HĐMB- .....)

#### **MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**

##### ***Kính gửi:***

Quý Công Ty/Ông/ Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số [ .....] được ký giữa **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL** (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [...] tháng [...] năm [...] (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền đợt [.....] theo quy định tại Hợp đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

##### **1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán**

- Số tiền là: ..... VND (bằng chữ: .....)
- Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [.....]

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

##### **2. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán địa chỉ: ..... hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]
- Chủ tài khoản: [.....]
- Tại: [.....]
- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo hợp đồng số [...], ký ngày [ .....]

##### **Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng đã ký và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thỏa thuận tại Hợp Đồng. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng... năm ...  
Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL



## **Phụ Lục 5**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ...../HĐMB- .....)

### **MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ**

#### ***Kính gửi:***

Quý Công Ty/Ông/ Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Căn cứ vào:

- Hợp đồng Mua Bán Căn Hộ số ..... được ký giữa **Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL**(“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày .... tháng ... năm ..... (“Hợp Đồng”),

- Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị Tư Vấn Giám Sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng,

Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ ..... phù hợp với quy định của Hợp đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ ..... đến ..... ngày ..... tại địa điểm số ..... để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ .

#### **1. Số tiền thanh toán**

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: ..... VNĐ (bằng chữ:.....).

.....). Trong đó:

1. [.....] đồng: là khoản tiền phải trả của tổng Giá Bán Căn Hộ tại Đợt .....
2. [.....] đồng: là Phí quản lý hàng tháng cho tháng đầu tiên.
3. [.....] đồng: là Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
4. [.....] đồng: là thuế GTGT.
5. [.....] đồng: là khoản Phí và Lệ phí (nếu xác định được).
6. [.....] đồng: là khoản tiền khác (nếu có).
7. [.....] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

#### **2. Thời hạn thanh toán:**

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [.....]

Trường hợp Quý Công Ty/ Ông/ Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/ Ông/ Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

#### **3. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty/Ông/Bà có thể trả tiền mặt tại phòng kế toán, địa chỉ: ..... hoặc chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]
- Chủ tài khoản: [.....]
- Tại: [.....]
- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo hợp đồng số [...], ký ngày [.....]

#### **Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này.

Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà không thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.  
Trân trọng cảm ơn.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng... năm ...

**Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số ...../ HĐMB- .....)

Hôm nay, ngày            tháng            năm ....., Chúng tôi gồm các Bên dưới đây:

## BÊN GIAO:

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC SÀI GÒN -KL**

Mã số DN/Giấy chứng nhận : 3700902915 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình  
ĐKKD Dương cấp ngày 29/04/2008

Trụ sở chính : Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc : Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D2), Khu phố Bình Đức, Phường Bình Hòa, Thị xã Thuận An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam

Điện thoại : [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà) : [điền vào]

Chức vụ : [điền vào]

Theo văn bản uỷ quyền số [\*] ngày [\*] của [\*] Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL

*(Là Bên Bán trong Hợp Đồng).*

**BÊN NHẬN:**

Ông (Bà) : [điền vào]

Đại diện cho (nếu Bên Mua là tổ chức) : [điền vào]

Mã số DN/ Giấy chứng nhận ĐKKD : [điền vào]

Theo giấy uỷ quyền/văn bản uỷ quyền số (nếu có) : [điền vào]

CMND (hộ chiếu) số: [điền vào] cấp ngày [điền vào], tại [điền vào]

Hộ khẩu thường trú : [điền vào]

Địa chỉ liên hệ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào]

Fax (nếu có) : [điền vào]

Số tài khoản : [điền vào]

Ngân hàng : [điền vào]

Mã số thuế (nếu có) : [điền vào]

***(Là Bên Mua trong Hợp Đồng).***

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ..... được ký ngày ..... ("Hợp

Đồng"), Bên Bán theo đây bàn giao cho Bên Mua Căn Hộ số: ..... ở dạng đã hoàn tất hoàn thiện cơ bản Căn Hộ số ..... thuộc Khối tháp ....., Tầng ..... tại Dự Án ..... ("Căn Hộ"), Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chia khóa Căn Hộ.

2. Sau khi các Bên cùng kiểm tra, các Bên xác nhận các chi tiết về Căn Hộ như sau:

- Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) trong Hợp Đồng là: .....m<sup>2</sup>
- Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) thực tế là: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thực tế (nếu có) là: .....m<sup>2</sup>
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp Đồng là: ..... m<sup>2</sup>
- Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là: ..... m<sup>2</sup>
- Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế (nếu có): .....m<sup>2</sup>

3. Các đặc điểm Căn Hộ (Bên Mua đánh dấu vào ô ☐ để xác nhận ý kiến):

- a) ☐ Căn Hộ đã được xây dựng ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản đúng như quy định tại Hợp Đồng.
- b) ☐ Căn Hộ đã được xây dựng ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản nhưng cần sửa chữa để theo thiết kế và quy định tại Hợp Đồng, đạt đúng tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (Danh Mục Lỗi Sửa Chữa đính kèm).

4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên bán chỉ định Phí quản lý hàng tháng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) 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 Nhà Chung Cư.

5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.

6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.

7. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, ba bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

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

**DANH MỤC LỖI SỬA CHỮA**

Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ số .....Tuy nhiên, Căn Hộ còn một số khiếm khuyết (“Danh Mục Lỗi Sửa Chữa”) mà Bên Mua sẽ liệt kê dưới đây. Những hạng mục trong Danh Mục Lỗi Sửa Chữa sẽ được sửa chữa. Vì vậy, bằng văn bản này Bên Mua xác định đầy đủ Danh Mục Lỗi Sửa Chữa. Cụ thể như sau:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

(Tổng cộng:.....lỗi cần chỉnh sửa hoàn thiện).

Bên Mua nhận thấy và nhất trí rằng các hạng mục nêu trên là các hạng mục cần sửa chữa. Các hạng mục trên sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu của Bên Bán để sửa chữa và hoàn thiện.

**Phụ Lục 7**

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ...../HĐMB - .....)

**THÔNG BÁO TIẾN ĐỘ THI CÔNG XÂY DỰNG**

*Kính gửi:*

Quý Công Ty/Ông/ Bà: .....

Địa chỉ liên hệ: .....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ báo cáo tiến độ thi công của Nhà thầu xây dựng;

Căn cứ báo cáo tình hình giám sát thi công của đơn vị tư vấn giám sát;

Căn cứ các Biên bản nghiệm thu công tác xây dựng bê tông sàn tầng .... ngày ... tháng .... năm .....

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ..... được ký giữa Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL (“Bên Bán”) và ..... (“Bên Mua”) vào ngày ..... tháng .... năm ..... (“Hợp Đồng”).

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL xin vui mừng thông báo đến Quý Công Ty/Ông/Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng sàn tầng ..... của Nhà Chung Cư.

Chúng tôi cam kết sẽ nỗ lực phối hợp với Nhà thầu thi công xây dựng thi công Dự Án đúng tiến độ và bàn giao Căn Hộ đưa vào sử dụng trong thời gian sớm nhất.

Trân trọng cảm ơn.

....., Ngày .... Tháng ..... năm .....

Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn - KL

## **Phụ Lục 8**

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số .....)

### **DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ**

1. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11.1 và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán quy định tại Điều 11.2; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;
2. 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, hàng 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;
3. 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;
4. 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;
5. Diện Tích Để Xe Của Cư Dân Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng, thiết kế được phê duyệt.

Chi tiết như sau:

#### **(a) Điện và hệ thống chiếu sáng:**

1. Máy biến thế;
2. Máy phát điện dự phòng;
3. Tủ điện hạ thế tổng;
4. Các tủ phân phối điện;
5. Hệ thống chiếu sáng công cộng, bao gồm sân vườn thuộc Phần Sở Hữu Chung và đường nội bộ;
6. Hệ thống chiếu sáng khẩn cấp;
7. Hệ thống chống sét.

#### **(b) Cấp thoát nước**

8. Cấp nước cho sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
9. Hệ thống bơm trung chuyển, bơm tăng áp và các tủ điều khiển bơm;
10. Bể chứa nước sinh hoạt, công cộng và chữa cháy;
11. Hệ thống thoát nước mưa;
12. Hệ thống thoát nước thải;
13. Hệ thống xử lý nước thải.

#### **(c) An ninh an toàn:**

1. Hệ thống kiểm soát ra vào (không bao gồm hệ thống cho riêng từng Căn Hộ);
2. Camera quan sát.

#### **(d) Thông tin liên lạc:**

1. Hệ thống thông tin liên lạc, điện thoại (đến cửa Căn Hộ);

2. Hệ thống truyền hình cáp (đến cửa Căn Hộ).

**(e) Thang máy, thang bộ:**

1. Thang máy;

2. Thang bộ.

**(f) Phòng cháy chữa cháy:**

1. Hệ thống chữa cháy tự động và bằng tay các tầng;

2. Hệ thống bơm chữa cháy;

3. Hệ thống báo cháy tự động.

**(g) Hệ thống thông gió và điều hòa không khí:**

1. Hệ thống hút khói tầng áp bằng máy tại hành lang các tầng;

2. Hệ thống điều áp cho thang bộ kín;

3. Thông hơi khu vệ sinh chung;

4. Thông gió và hút khói khu vực bãi đậu xe;

5. Thông gió hoặc điều hòa không khí các khu vực công cộng;

6. Thông gió hoặc điều hòa không khí các phòng kỹ thuật hoặc chức năng;

7. Thông gió hoặc điều hòa không khí khu sảnh lễ tân.

**(h) Khu vực tiện ích chung:**

1. Hồ bơi;

2. Khu cảnh quan;

3. Phòng sinh hoạt cộng đồng;

4. Sảnh lễ tân;

(k) Hệ thống âm thanh công cộng.

**(i) Chỗ đỗ xe**

Xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật (không bao gồm chỗ để xe ô tô dành cho người khuyết tật), xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư được Chủ Đầu Tư xây dựng hoặc bố trí trong hoặc ngoài Nhà Chung Cư dành cho các Cư dân sử dụng;

**PHỤ LỤC 9**  
**BẢN VẼ MẶT BẰNG KHU VỰC ĐỂ XE**  
*(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số .....)*