

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

giữa



**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

Và

**Ông/Bà [.]**

**Hợp đồng số** :  
**Dự án** :  
**Căn hộ số** :  
**Tòa nhà** :  
**Ngày** :

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

-----  
Thái Nguyên, ngày .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở<sup>1</sup>**

**Số:**

- Căn cứ Bộ Luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 (Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024);
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 94/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 05 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 07 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: như quy định tại khoản 3 Điều 2 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101367050 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đăng ký lần đầu ngày 23/04/2003, và các sửa đổi từng từng thời điểm
- Người đại diện:  
Chức vụ:  
Theo giấy ủy quyền số

<sup>1</sup> Đây là hợp đồng mua bán dành cho căn hộ hình thành trong tương lai

- Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Rivera Park, số 69 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: [ ]
- Số tài khoản: [ ]
- Mã số thuế: 0101367050

## II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Ông (bà)/Công ty:.....
- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....[nếu là tổ chức]<sup>2</sup>
- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....
- Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....ngày.....
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....[nếu là cá nhân]
- Số CMND/CCCD/Hộ chiếu:.....cấp ngày:...../...../....., tại..... [nếu là cá nhân]
- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại:.....Zalo:.....Fax (nếu có):.....
- Email (nếu Bên Mua đồng ý cung cấp): .....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế:.....

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán nhà ở này (“**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. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà Chung Cư do Công Ty Cổ Phần BV Invest đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “Phần Diện Tích Khác” trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp Đồng này; “Phần Diện Tích Khác” là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.
2. “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ Nhà Chung Cư có Căn Hộ do Công Ty Cổ Phần BV Invest làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất

<sup>2</sup> Áp dụng đối với đối tượng tổ chức là người tiêu dùng theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng

số 1962, tờ bản đồ số 8, đường Bắc Sơn, Tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.

3. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ, được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao Căn Hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư. *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong Phần Diện Tích Khác trong Nhà Chung Cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về nhà ở.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định theo pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.

11. “**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**” là khoản tiền hai phần trăm (02%) Giá Bán Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
12. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
13. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động Bảo Trì Nhà Chung Cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà Chung Cư.
14. “**Bản Nội Quy Nhà Chung Cư**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
15. “**Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. “**Giấy Chứng Nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.
17. “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” có nghĩa là hội nghị của các chủ sở hữu căn hộ và phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư và người sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư trong trường hợp chủ sở hữu không tham dự (bao gồm cả trường hợp đã nhận bàn giao căn hộ hoặc phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư nhưng chưa thanh toán hết tiền cho Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp thuộc diện chấm dứt hợp đồng mua bán) để bầu ra Ban Quản Trị và quyết định các vấn đề theo quy định của pháp luật Việt Nam.
18. “**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành**” có nghĩa là khoản phí hàng tháng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tùy từng trường hợp cụ thể cho việc quản lý vận hành Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
19. “**Ngày Ký Kết**” có nghĩa là ngày ký kết Hợp Đồng này.
20. “**Ngày**” là ngày bình thường bao gồm cả Thứ Bảy, Chủ Nhật nhưng không bao gồm ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
21. “**Ban Quản Trị**” có nghĩa là ban quản trị của Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư và các cư dân khác trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư phù hợp với quy định của Luật Nhà Ở, các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

22. “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng có địa chỉ tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.
23. “**Giá Bán Thuần**” là giá bán Căn Hộ (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) không bao gồm thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư như được quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.
24. “**Người Đại Diện**” có nghĩa như được quy định tại khoản 3 Điều 16 của Hợp Đồng này.
25. “**Chủ Đầu Tư**” là Công Ty Cổ Phần BV Invest.
26. “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này.
27. “**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
28. “**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**” có nghĩa như được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
29. “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên KHÔNG THỂ lường trước được và KHÔNG THỂ khắc phục được đối với các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

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

1. Đặc điểm của Căn Hộ:
  - a. Căn Hộ số: ..... tại tầng (tầng có Căn Hộ): ....., thuộc Tháp ....., Dự án Đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.
  - b. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này 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 Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này nằm trong phạm vi hai phần trăm (02%) thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá hai phần trăm (02%) thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên Bản Bàn Giao hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và phụ lục của Hợp Đồng nói trên là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

- c. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này.
  - d. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở
  - đ. Năm hoàn thành xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư):.....<sup>3</sup>.
  - e. Phần Diện Tích Khác được mua bán cùng với Căn Hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): Không có
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
    - a. Thừa đất số: 1962
    - b. Tờ bản đồ số: 08
    - c. Diện tích đất sử dụng chung: 9.805,0 m<sup>2</sup>
  3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ:
    - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL631271 do Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 14/11/2023.
    - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 17/GPXD do Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên cấp ngày 23/10/2024 và các phụ lục, sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (nếu có).
    - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư số 1599/QĐ-UBND ngày 12/07/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên, bao gồm cả các bản sửa đổi, bổ sung (nếu có); Quyết định số 2525/QĐ-UBND ngày 16/10/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng.
  4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý, hồ sơ thiết kế Dự Án được phê duyệt.
  5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao các giấy tờ, tài liệu sau:
    - Thoả thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số .... ngày ....tháng....năm.....giữa Chủ Đầu Tư và Ngân hàng....., và Văn bản cam kết số .....ngày.....tháng....năm.....của ngân hàng.... gửi Chủ Đầu Tư khẳng định ngân hàng sẽ phát hành thư bảo lãnh cho tất cả bên mua nhà ở thuộc Dự Án, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư;
    - Thông báo số..... ngày....tháng....năm.... của Sở Xây dựng tỉnh Thái Nguyên về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh đối với Dự án Đầu tư xây dựng tòa nhà hỗn hợp ở, thương mại dịch vụ cao tầng tại đường Bắc Sơn, tổ 7, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Thái Nguyên, tỉnh Thái Nguyên, Việt Nam.
  6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

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

<sup>3</sup> Điền thông tin tại thời điểm ký kết Hợp Đồng

1. Giá Bán Căn Hộ:

- a. Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức: lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ: .....đồng).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: ..... đồng (Bằng chữ .....đồng);
  - Thuế giá trị gia tăng: .....đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ .....đồng);
  - Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng hai phần trăm (02%) Giá Bán Căn Hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng (Bằng chữ .....đồng).
- b. Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
  - Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
  - Các chi phí khác như: phí đóng góp để mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ cho Căn Hộ kể từ thời điểm Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
- c. Hai Bên thống nhất kể từ thời điểm Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
- d. Các nội dung thỏa thuận khác:
- Hai Bên thống nhất ngoài các chi phí được nêu tại điểm b khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng, Bên Mua còn có nghĩa vụ thanh toán những khoản phí sau (nếu có):

- Phí, lệ phí liên quan đến thủ tục đo đạc, lập hồ sơ kỹ thuật phục vụ cho việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
  - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp được phân bổ cho Căn Hộ kể từ thời điểm Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này;
  - Phí dịch vụ quản lý vận hành hạ tầng chung của Dự Án (bên ngoài Nhà Chung Cư) được phân bổ cho Căn Hộ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
  3. Thời hạn thanh toán:
    - a. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%):

Giá Bán Căn Hộ (bao gồm cả trường hợp điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ) sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo lịch biểu thanh toán sau<sup>4</sup>:

<b>Đợt thanh toán</b>	<b>Thời hạn thanh toán</b>	<b>Số tiền thanh toán</b>
Đợt 1		
Đợt 2		
Đợt 3		
Đợt cuối	Trong vòng...ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua	5% Giá Bán Thuần và thuế GTGT tương ứng

Thông tin nhận thanh toán bằng chuyển khoản:

- Tên tài khoản: **CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**
- Số tài khoản: [ ]
- Tại Ngân hàng: [ ]
- Nội dung: Thanh toán tiền đợt [ ] cho Căn Hộ số [ ] Dự án Diamond Hill

<sup>4</sup> Bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh bất động sản 2023, cụ thể: việc thanh toán trong mua bán nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua.

- b. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2%: Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo thời hạn nêu tại thông báo của Bên Bán tại thời điểm bàn giao Căn Hộ.

Thông tin nhận thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

- Tên tài khoản: **CONG TY CO PHAN BV INVEST**
- Số tài khoản: 8822 689 689
- Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Nam Thái Nguyên
- Kỳ hạn gửi tiền: [ ] tháng
- Nội dung: Nộp tiền Kinh Phí Bảo Trì cho Căn Hộ số [ ] Dự án Diamond Hill

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

- c. Các nội dung thỏa thuận khác:

- (i) Bất kỳ khoản thanh toán nào của Bên Mua chỉ được xem là đã nhận được bởi Bên Bán khi Bên Mua đã được xác nhận chuyển khoản thành công vào tài khoản của Bên Bán được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này. Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán đối với tất cả các phí ngân hàng và lệ phí khác phải trả hoặc phải chịu liên quan đến việc thanh toán.
- (ii) Trước mỗi đợt thanh toán quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền, thời hạn thanh toán của từng đợt thanh toán theo cách thức được quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng. Bên Mua có nghĩa vụ chủ động thanh toán cho Bên Bán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền theo lịch biểu thanh toán quy định tại Hợp Đồng này và thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán.
- (iii) Tất cả các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ phải được Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn, và sẽ chỉ được hoàn trả nếu việc hoàn trả được quy định rõ trong Hợp Đồng này.
- (iv) Bên Bán có quyền giữ mọi khoản thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp Đồng này trong tài khoản ngân hàng của Bên Bán và toàn quyền sử dụng theo quy định của luật pháp Việt Nam mà không bắt buộc phải mở một tài khoản riêng biệt để giữ các khoản thanh toán nêu trên, trừ trường hợp luật pháp Việt Nam có yêu cầu.

#### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây<sup>5</sup>:

Giai đoạn 1: Hoàn thành xây dựng phần móng của Nhà Chung Cư vào .....

Giai đoạn 2: Hoàn thành .....của Nhà Chung Cư dự kiến vào .....

Giai đoạn.....: Hoàn thành xây dựng phần thô của Nhà Chung Cư dự kiến vào.....

<sup>5</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận và phù hợp với tiến độ thanh toán Giá Bán Căn Hộ.

Giai đoạn....: Hoàn thành nghiệm thu, bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng dự kiến vào.....

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán chỉ được bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư được đầu tư xây dựng theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc (theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt của Nhà Chung Cư). Theo quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự Án đã được phê duyệt, Dự Án không có hệ thống công trình hạ tầng xã hội.

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

1. Quyền của Bên Bán:
  - a. Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
  - c. Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - d. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
  - đ. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
  - e. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
  - g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
  - h. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - i. Các quyền khác của Bên Bán:
    - (i) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này bao gồm các khoản thuế, lệ phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, Kinh Phí Quản Lý Vận Hành (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

- (ii) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán và đã nhận bàn giao nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác;
- (iii) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của luật pháp Việt Nam;
- (iv) Có quyền thu hồi và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào không trái quy định của pháp luật trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 12 và Điều 15 của Hợp Đồng; và
- (v) Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- b. Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- đ. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp ...;
- g. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
- h. Trong thời hạn năm mươi (50) Ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị 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;

Trong thời hạn hai mươi (20) Ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;

- i. Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

- k. Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;
- n. Công khai hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
- o. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận Các Bên:
  - (i) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
  - (ii) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố, và cung cấp cho Bên Mua Thư bảo lãnh được Ngân hàng phát hành riêng cho Bên Mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản;
  - (iii) Các nghĩa vụ khác theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.

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

- 1. Quyền của Bên Mua:
  - a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - b. Được sử dụng .... chỗ để xe máy trong khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư; Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
  - c. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
  - d. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung

cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

- đ. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ một trăm phần trăm (100%) tiền mua Căn Hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
  - e. Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
  - g. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch từ năm phần trăm (05%) trở lên hoặc từ năm phần trăm (05%) trở xuống so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;
  - h. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung cư nơi có căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
  - i. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
  - k. Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này; và
  - l. Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua
- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này
  - b. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - c. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
  - d. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
  - đ. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
  - e. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
  - g. Thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

- h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- k. Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- n. Các nghĩa vụ khác của Bên Mua:
  - (i) Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua tự chịu trách nhiệm đóng góp cho Ban Quản Trị hoặc cho Bên Bán (trong trường hợp Ban Quản Trị chưa được thành lập) tiền mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của luật pháp Việt Nam;
  - (ii) Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phát sinh đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và gửi cho Bên Bán biên nhận đã thanh toán các khoản thuế đó để Bên Bán theo dõi phục vụ cho việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
  - (iii) Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa Căn Hộ để phù hợp với nhu cầu ở của Bên Mua ("**Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ**"), Bên Mua phải đảm bảo việc sửa chữa không làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chịu lực của Căn Hộ và Nhà Chung Cư, không làm tăng Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ, không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ và của Nhà Chung Cư. Khi thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, Bên Mua phải tuân thủ các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc các quy định khác được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) cho công việc sửa chữa, hoàn thiện, cải tạo, lắp đặt trong Nhà Chung Cư;
  - (iv) Trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua thì:
    - Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán bao gồm có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cung cấp các xác nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết; ký kết bổ sung các tài liệu theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy Chứng Nhận;
    - Bên Mua sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ, đúng hạn Thuế GTGT và mọi khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh khác mà luật pháp Việt Nam yêu cầu Bên Mua phải trả cho bên thứ ba hoặc nộp vào ngân sách Nhà nước khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
    - Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận, các cơ quan có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi hay yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan nói trên;

- Bên Mua thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua là thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp thuận sau khi Bên Bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, tuy nhiên, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận hoặc thời gian cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài không phải do lỗi từ Bên Bán;
  - Trường hợp Bên Mua không thực hiện đầy đủ và đúng hạn các thủ tục, và/hoặc không nộp đầy đủ và đúng hạn các hồ sơ, giấy tờ, các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nếu thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ hoặc không thể thực hiện được, đồng thời Bên Bán được quyền coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
  - Trong các trường hợp Bên Mua được coi là tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền đợt cuối của Giá Bán Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm thanh toán theo quy định tại mục này thì khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.
- (v) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng, đồng thời Bên Mua có trách nhiệm bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực phù hợp quy định tại Hợp Đồng để đóng dấu hết hiệu lực, tránh trường hợp Bên Mua sử dụng bản gốc Hợp Đồng vào các mục đích không phù hợp với quy định của pháp luật gây ảnh hưởng tới Bên Bán và các bên thứ ba khác (như thực hiện các giao dịch cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng Hợp Đồng). Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng; và
- (vi) Các nghĩa vụ theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng Căn Hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Các thỏa thuận khác của Hai Bên:
  - a. Ngoại trừ Giá Bán Căn Hộ, tất cả các khoản tiền được quy định trong Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên Mua sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của luật pháp Việt Nam khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.

- b. Toàn bộ các khoản phí chuyển tiền do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sẽ chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua sẽ bảo đảm rằng việc Bên Bán sẽ luôn luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này.
- c. Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong vòng mười (10) Ngày kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó của Bên Bán.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

### **1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:**

- Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị;
- Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại Danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng); Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật như quy định tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng; hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ như quy định tại điểm b khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- Căn Hộ được bàn giao không vượt quá giới hạn chênh lệch diện tích quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng; và
- Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền đến hạn của Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, và các khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng.

### **2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày ... tháng ... năm (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).**

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá chín mươi (90) Ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng**”); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ mười (10) Ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ (“**Thông Báo Bàn Giao**”).

### **3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.**

### **4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ theo mẫu đính kèm Hợp Đồng này (“**Biên Bản Bàn Giao**”).**

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn mười lăm (15) Ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn

giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán, được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
6. Các thỏa thuận khác:
  - a. Trước hoặc cùng thời điểm gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về số tiền phải thanh toán cho việc bàn giao Căn Hộ, bao gồm: (i) đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ khi nhận bàn giao Căn Hộ theo lịch biểu thanh toán quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng; (ii) các đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ đến hạn trước đó theo Hợp Đồng này mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có); (iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư; (iv) các khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán; (v) Kinh Phí Quản Lý Vận Hành cho tháng đầu tiên kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua (sau đây gọi chung là “Số Tiền Bàn Giao”). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Số Tiền Bàn Giao theo thông báo của Bên Bán.

Các Bên đồng ý rằng, trước khi gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua, Bên Bán sẽ chủ động thực hiện đo đạc để xác định Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên thực tế. Nếu có chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Hợp Đồng này và thuộc trường hợp Các Bên phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ như quy định tại điểm b khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ cộng hoặc trừ phần chênh lệch tăng/giảm của Giá Bán Căn Hộ vào đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ khi nhận bàn giao Căn Hộ, đồng thời điều chỉnh Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và khoản Kinh Phí Quản Lý Vận Hành mà Bên Mua phải thanh toán khi nhận bàn giao Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên thực tế. Trong trường hợp này, Số Tiền Bàn Giao được ghi tại Thông Báo Bàn Giao là số tiền đã được tính toán, điều chỉnh lại theo Diện Tích Căn Hộ trên thực tế.

- b. Nếu Bên Mua không ký Biên Bản Bàn Giao mà không đưa ra lý do hợp lý theo quy định của Hợp Đồng này và theo pháp luật Việt Nam, Bên Mua sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm trong trường hợp Bên Bán không thể tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do thiếu chữ ký của Bên Mua trên Biên Bản Bàn Giao, trừ khi nguyên nhân xuất phát từ lỗi của Bên Bán
- c. Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn Hộ thì ghi nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 2 và không ảnh hưởng tới 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, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của

Căn Hộ trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong văn bản 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 khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này. 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 Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là năm (05) 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.

- d. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng với tỷ lệ vượt quá như quy định tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này thì Bên Mua được lựa chọn (1) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế hoặc (2) chấm dứt Hợp Đồng này. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý rằng, trong vòng mười lăm (15) Ngày kể từ ngày gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên Mua nếu Bên Bán không nhận được phản hồi bằng văn bản của Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Bán sẽ được quyền hiểu rằng Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế.
- đ. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Căn Hộ từ Bên Bán sang cho Bên Mua là kể từ thời điểm Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ và đã thanh toán đủ một trăm phần trăm (100%) tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này. Sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, nếu Bên Mua không thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán có quyền thu hồi Căn Hộ từ Bên Mua và áp dụng các chế tài theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này.
- e. Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ, không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư, các khoản Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng.
- g. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn Hộ như: sử dụng Căn Hộ không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Căn Hộ...so với hồ sơ thiết kế của Nhà Chung Cư đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và/hoặc quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao giấy tờ hoặc biên bản về nghiệm thu đưa công trình Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành 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. Đối với các thiết bị gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

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

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn tối đa không quá bảy (07) Ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể đối với nội dung bảo hành Căn Hộ là sáu mươi (60) tháng.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c. Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
  - đ. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
8. Các thỏa thuận khác:
  - a. Bên Mua phải thông báo theo hình thức nêu tại khoản 2 Điều 16 của Hợp Đồng này cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn năm (05) Ngày kể từ ngày phát hiện ra những hư hỏng nói trên.
  - b. Khi phát sinh các trường hợp hư hỏng cần bảo hành, Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ cần nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do: (i)

Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng không thực hiện đúng quy định, hướng dẫn sử dụng của Bên Bán, sử dụng Căn Hộ, thiết bị gắn liền với Căn Hộ sai quy trình vận hành, sai mục đích quy định tại Hợp Đồng này, sai mục đích quy định của nhà sản xuất; hoặc (ii) Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Căn Hộ hoặc các thiết bị gắn liền với Căn Hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán; (iii) hoặc Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện bảo hành trong thời hạn quy định theo điểm a khoản 8 Điều này, thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh tương ứng với phần lỗi của mình gây ra trong các trường hợp nêu trên.

- c. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một hay nhiều công ty chuyên nghiệp khác để thực hiện công tác bảo hành Căn Hộ. Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn Hộ phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi để nhân viên của Bên Bán hoặc các đại diện hoặc công ty chuyên nghiệp được Bên Bán thuê để vào Căn Hộ và cho phép những người này mang máy móc và thiết bị cần thiết nhằm tiến hành công tác bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán hoặc các đơn vị do Bên Bán thuê gây thiệt hại cho Bên Mua trong quá trình thực hiện việc bảo hành thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, bao gồm:
  - a. Hợp Đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về Hợp Đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
  - b. Căn Hộ không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;
  - c. Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán đến hạn bao gồm cả khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) liên quan đến Căn Hộ đối với Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - 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 luật pháp Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng;
  - đ. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;
  - e. Hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
5. Các thỏa thuận khác:
  - a. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại khoản 2 Điều này, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.
  - b. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng của Bên Mua, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo Hợp Đồng này. Kể từ ngày Bên Bán xác nhận vào thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Bán sẽ chấm dứt giao dịch với Bên Mua và trực tiếp giao dịch với bên nhận chuyển nhượng, và bên nhận chuyển nhượng sẽ trực tiếp thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này và sẽ được xem là Bên Mua trong Hợp Đồng này. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán sẽ không phải đóng thuế, phí, chi phí và các phí tổn khác liên quan đến hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.
  - c. Trong trường hợp Bên Mua Căn Hộ chuyển nhượng Hợp Đồng này thì đồng thời chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ phát sinh từ Cam kết bảo lãnh trong bán nhà ở hình thành trong tương lai gắn với Hợp đồng này cho Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
  - d. Bên Mua Căn Hộ ủy quyền cho Bên Bán thực hiện thông báo đến Bên Bảo Lãnh về việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Nhận Bảo Lãnh.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này như được mô tả tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:
  - a. Phần diện tích trong căn hộ, bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán hết, và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như nêu trên đây, trừ các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung quy định tại khoản 3 Điều này;
  - b. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật khác như được mô tả tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm: các phần diện tích và thiết bị được liệt kê tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.
  - a. Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Điều 11 Hợp Đồng này; nhà (phòng) sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

- b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy (phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt của từng tòa nhà trong Dự Án) và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Hữu Riêng Của Bên Mua và phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư;
  - c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt (nếu có);
  - d. Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên, các công trình khác được xác định trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt (nếu có).
  - e. Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;
  - đ. Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được liệt kê tại Mục II Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác ...): theo thực trạng của Dự Án tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành như sau:
- a. Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, mức Kinh Phí Quản Lý Vận Hành là: .....<sup>6</sup> VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng lần đầu tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, và thanh toán các lần tiếp theo vào đầu mỗi tháng theo thông báo của Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tùy thực tế vận hành.
- Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư như được quy định tại Phụ Lục 4 kèm theo Hợp Đồng này.
- b. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
  - c. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Thái Nguyên có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

<sup>6</sup> Bổ sung tại thời điểm ký kết Hợp Đồng.

6. Các thỏa thuận khác được Các Bên thống nhất như sau:
  - a. Tất cả các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư sẽ có quyền sử dụng các tiện ích chung trong Nhà Chung Cư, tiện ích chung của Dự Án nằm bên ngoài Nhà Chung Cư (nếu có) khi và vào thời điểm các tiện ích đó được cung cấp phù hợp với nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt.
  - b. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành được tính dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao. Bên Mua có trách nhiệm đóng đầy đủ Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
  - c. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ không bao gồm phí trông giữ xe tại khu vực để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, phí để xe, trông giữ xe tại khu vực để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, và phí sử dụng các dịch vụ giá trị gia tăng khác được cung cấp trong Nhà Chung Cư.
  - d. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ không bao gồm bất kỳ (các) khoản phí dịch vụ nào để sử dụng bất kỳ tiện ích nào trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán.
  - đ. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ bao gồm chi phí quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, cảnh quan chung của Dự Án nằm bên ngoài Nhà Chung Cư được phân bổ cho Nhà Chung Cư.
  - e. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
  - g. Bên Mua sẽ không ngăn cản các chủ sở hữu các căn hộ và phần diện tích khác sử dụng bất kỳ diện tích, hạng mục và tiện ích nào thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

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

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ:
  - a. Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư quá thời hạn mười (10) Ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ phải thanh toán thêm khoản tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là không phải không năm phần trăm một ngày (0,05%/ngày) trên khoản tiền chậm thanh toán, và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng cho đến ngày Bên Mua hoàn thành việc thanh toán các khoản tiền nêu trên ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**").
  - b. Nếu tổng số ngày Bên Mua chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng vượt quá chín mươi (90) Ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Mua và Hợp Đồng sẽ được chấm dứt sau bảy (07) Ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt cho Bên Mua.

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua (bao gồm cả trường hợp Bên Mua chưa/không ký Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa/không bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác và phải thông báo bằng văn bản cho Bên

Mua trước ít nhất ba mươi (30) Ngày mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua. Ngoài ra, Bên Bán còn có quyền yêu cầu Bên Mua:

- (i) Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên Bán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
- (ii) Thanh toán tiền phạt tương đương với hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán;
- (iii) Bồi thường cho Bên Bán bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

Trong vòng ba mươi (30) Ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc trong vòng một trăm tám mươi (180) Ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi), sau khi khấu trừ đi các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua. Bên Mua ngoài nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) điểm b, khoản 1 Điều 12, còn phải hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán và bồi thường cho Bên Bán các phí tổn và chi phí thực tế phát sinh liên quan đến thu hồi Căn Hộ như được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này, và các phí tổn, chi phí thực tế phát sinh cho việc khôi phục lại nguyên trạng Căn Hộ (nếu có), ngoại trừ các hao mòn tự nhiên. Trong vòng ba mươi (30) Ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc trong vòng một trăm tám mươi (180) Ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước, và với điều kiện tiên quyết là Bên Bán đã nhận lại được Căn Hộ từ Bên Mua, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán như nêu trên đây. Để làm rõ, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

- c. Để thu hồi Căn Hộ, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên Bán theo thời hạn được đề cập tại thông báo (tối thiểu ba mươi (30) Ngày kể từ ngày nhận thông báo). Nếu Bên Mua chậm trễ hoặc không thực hiện việc hoàn trả Căn Hộ theo yêu cầu của Bên Bán, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền thực hiện các hành động được phép theo quy định của pháp luật có liên quan và Hợp Đồng này để thu hồi Căn Hộ từ Bên Mua, bao gồm các biện pháp sau:

- Thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để ra vào Căn Hộ; và/hoặc
- Di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ và khôi phục Căn Hộ về tình trạng ban đầu khi chưa được bàn giao cho Bên Mua; và/hoặc
- Các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Để làm rõ, việc Bên Bán thu hồi Căn Hộ trong trường hợp Bên Mua không hợp tác sẽ được Bên Bán thực hiện dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại hoặc cơ quan chính quyền địa phương nào cho dù có mặt của Bên Mua hay không. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một bản sao của vi bằng được phát hành bởi đơn vị thừa phát lại hoặc biên bản được

lập với sự chứng kiến của cơ quan chính quyền địa phương về việc cưỡng chế thu hồi Căn Hộ.

Bất kỳ chi phí và phí tổn thực tế nào liên quan đến việc thu hồi Căn Hộ, bao gồm các chi phí chi trả cho đơn vị thừa phát lại, chi phí di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ, và/hoặc chi phí thuê kho bãi để chứa các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này, sẽ do Bên Mua chịu.

Bên Mua sẽ có trách nhiệm thu dọn tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất được di dời khỏi Căn Hộ trong vòng mười lăm (15) Ngày kể từ ngày của vi bằng thừa phát lại hoặc biên bản được lập với sự chứng kiến của cơ quan chính quyền địa phương nói trên, và đồng ý rằng nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ này thì ngay khi thời hạn để thực hiện nghĩa vụ này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền xử lý đối với tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này.

2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

a. Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo tiến độ thanh toán thỏa thuận và/hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá ba mươi (30) Ngày kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi phát sinh của toàn bộ số tiền của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua với lãi suất áp dụng đối với Bên Mua như nêu tại điểm a khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**"), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng nói trên cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua trên thực tế.

b. Trong trường hợp Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo tiến độ thanh toán thỏa thuận và/hoặc đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua quá chín mươi (90) Ngày, kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao Cuối Cùng thì Bên Mua có quyền quyết định tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời hạn bàn giao mới do hai bên thỏa thuận (trong trường hợp này Bên Bán phải tiếp tục thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này), hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên Bán (trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt sau bảy (07) Ngày kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo chấm dứt cho Bên Bán).

Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định trên đây, trong vòng ba mươi (30) Ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải:

- (i) Hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán mà không tính lãi;
  - (ii) Thanh toán cho Bên Mua Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
  - (iii) Thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt tương đương hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ; và
  - (iv) Bồi thường cho Bên Mua bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.
- c. Trong vòng mười lăm (15) Ngày trước ngày kết thúc thời hạn chậm bàn giao nêu tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn

giao dự kiến mới để Hai Bên thỏa thuận. Trường hợp Bên Mua đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên Mua tiếp tục được hưởng Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm a khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này cho đến ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua trên thực tế. Các Bên đồng ý rằng, trong vòng mười lăm (15) Ngày kể từ ngày Bên Bán gửi cho Bên Mua thông báo đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới, nếu Bên Bán không nhận được thông báo bằng văn bản của Bên Mua yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Bán sẽ được quyền hiểu rằng Bên Mua lựa chọn tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thời hạn bàn giao dự kiến mới theo thông báo của Bên Bán.

3. Trường hợp kết thúc thời hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì, không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên Bán có thể dành cho Bên Mua một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ của Bên Mua (không quá ba mươi (30) Ngày). Vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, nếu Bên Mua tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao Căn Hộ và/hoặc (ii) không trả lời có nhận bàn giao Căn Hộ hay không thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một (01) thông báo chấm dứt cho Bên Mua. Trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt sau bảy (07) Ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt cho Bên Mua.

Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định trên đây (bao gồm cả trường hợp Bên Mua chưa/không ký Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa/không bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Ngoài ra, Bên Mua còn phải:

- (i) Thanh toán tiền phạt tương đương với hai mươi phần trăm (20%) của Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán; và
- (ii) Bồi thường cho Bên Bán bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

Trong vòng ba mươi (30) Ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với bên mua mới hoặc trong vòng một trăm tám mươi (180) Ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii) khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên Bán được quyền khấu trừ, Bên Bán sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

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

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
  - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
  - c. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
  - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
  - đ. Nộp đầy đủ phí, lệ phí và cung cấp bằng chứng thể hiện việc đã nộp đầy đủ phí, lệ phí 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 nhà ở theo pháp luật của Việt Nam.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
  4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
  5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

#### **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"):
  - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do luật pháp Việt Nam quy định;
  - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d. Dịch bệnh (nếu có văn bản, thông báo hoặc hướng dẫn, xác nhận của Cơ quan có thẩm quyền), hỏa hoạn hoặc các trường hợp khác theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm với điều kiện các sự kiện này xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép;
  - đ. Các trường hợp khác theo quy định pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn mười (10) Ngày, kể từ ngày xảy ra trường

hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi 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.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.
5. Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia ngay 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.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
  - b. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này hoặc không nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - c. Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
  - d. Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn một trăm tám mươi (180) Ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
  - a. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm a khoản 1 Điều 15 ở trên, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.
  - b. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm b khoản 1 Điều 15 ở trên, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 12 của Hợp Đồng này.
  - c. Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo điểm c khoản 1 Điều 15 ở trên, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện tương ứng theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này.
  - d. Trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều 15 ở trên, việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định của luật pháp Việt Nam.
3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực):
  - (i) Bên Mua không được phép sử dụng Hợp Đồng này cho bất kỳ mục đích nào không phù hợp với quy định của Hợp Đồng này hoặc quy định của pháp luật, cũng như không được sử dụng Hợp Đồng này cho bất kỳ giao dịch nào. Mọi giao dịch được thực hiện trái với quy

định của Hợp Đồng này và/hoặc không được Bên Bán xác nhận sẽ không được công nhận và không có hiệu lực pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán;

- (ii) Đối với các giao dịch được Bên Mua thực hiện liên quan đến Hợp Đồng này trước ngày Hợp Đồng này bị chấm dứt (trừ giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã được Bên Bán xác nhận), Bên Mua có nghĩa vụ tự liên hệ giải quyết với các bên thứ ba đã thực hiện giao dịch với Bên Mua và chịu mọi trách nhiệm với các bên thứ ba nói trên để đảm bảo không ảnh hưởng hoặc cản trở Bên Bán thực hiện các chế tài, biện pháp xử lý hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này. Bên Bán không có nghĩa vụ cũng như không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Mua và các bên thứ ba nêu trên về bất kỳ vấn đề, thiệt hại nào phát sinh đối với các bên nói trên do việc Bên Bán thực hiện các chế tài, biện pháp xử lý hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: theo thông tin của Các Bên được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi thư bảo đảm (chuyển phát nhanh), thư điện tử (trong trường hợp Bên Mua đồng ý bằng cách cung cấp thông tin địa chỉ email cho Bên Bán) hoặc gửi trực tiếp (trao tay).
3. Bên nhận thông báo là: theo thông tin của Các Bên được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay (trực tiếp) và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo gửi thư thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử (trong trường hợp Bên Mua cung cấp thông tin địa chỉ email cho Bên Bán);
  - c. Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện (dấu của đơn vị chuyển phát) trong trường hợp gửi thông báo bằng thư bảo đảm (thư chuyển phát nhanh) không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của người nhận trên giấy báo phát.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, và/hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

1. Các Bên sẽ thỏa thuận về việc thực hiện bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán (Chủ Đầu Tư) đối với Bên Mua theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản tại thời điểm ký kết Hợp Đồng này phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngân hàng bảo lãnh cho Bên Bán là Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, chi nhánh Hà Thành (gọi tắt là “Ngân hàng”), nghĩa vụ bảo lãnh của Ngân hàng tương ứng với

số tiền Bên Bán đã nhận ứng trước từ Bên Mua theo Hợp Đồng này tại thông báo gần nhất của Bên Bán gửi Ngân hàng nhưng tối đa không quá số tiền Bên Mua đã nộp, chuyển vào tài khoản của Bên Bán mở tại Ngân hàng. Tối thiểu 01 tháng/lần vào ngày cuối cùng hàng tháng, Bên Bán thông báo cho Ngân hàng số tiền đã nhận ứng trước của Bên Mua làm cơ sở xác định số dư bảo lãnh.

2. Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.
3. Trong phạm vi tối đa được luật pháp Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm nào hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này.
4. Hợp Đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên Bán và những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên Bán, và đối với Bên Mua và những người nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của Bên Mua. Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo luật pháp Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng.
5. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh lại.
6. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở thỏa thuận với Bên Mua và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Hợp Đồng này sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi luật pháp Việt Nam. Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên phát hành thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không giải quyết được, mỗi bên đều có quyền đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

## **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực từ Ngày Ký Kết.
2. Hợp Đồng này có 19 điều, được lập thành (05) bộ gốc bằng tiếng Việt và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bộ, Bên Bán giữ (04) bộ để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Hợp Đồng này sẽ được lập song ngữ tiếng Anh và tiếng Việt, Bên Mua giữ 01 bộ song ngữ, Bên Bán giữ 04 bộ song ngữ còn lại, nếu có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt, bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng).
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại

Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

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

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

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

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

## PHỤ LỤC 1

### ĐỊA CHỈ NHẬN THÔNG TIN CỦA CÁC BÊN THAM GIA KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

#### 1. Bên Bán: CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST

Địa chỉ:

Điện thoại:

Email:

#### 2. Bên Mua:

Ông/Bà:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:

Email (nếu có):

Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Bên Mua tại đây xác nhận và cam kết rằng, (i) tất cả những người của Bên Mua đã ủy quyền cho người được nêu tên trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua ("**Người Đại Diện**") để liên lạc, trao đổi, làm việc và giải quyết mọi vấn đề phát sinh theo Hợp Đồng này với Bên Bán và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán sẽ không buộc phải kiểm tra việc ủy quyền hay cần có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, với các tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua theo yêu cầu của Bên Bán hoặc quy định của pháp luật tại từng thời điểm, thì tất cả những người thuộc Bên Mua phải ký đầy đủ vào các tài liệu đó.

**PHỤ LỤC 2**  
**THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ**

**I. Danh mục vật liệu và thiết bị được lắp đặt tại Căn Hộ<sup>7</sup>:**

**II. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán, sở hữu chung của khu căn hộ và sở hữu chung của toàn bộ Nhà Chung Cư<sup>8</sup>:**

Phần diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán và Phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư được liệt kê trong bảng dưới đây:

**A. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

Stt	Hạng mục
<b>A</b>	<b>Sân, đường, cảnh quan</b>
1	Bãi đỗ xe ô tô ngoài trời (Tổng diện tích 108m <sup>2</sup> , tương đương 12 chỗ đỗ xe ô tô kích thước 5,0m x 1,8m)
<b>B</b>	<b>Tòa nhà chung cư hỗn hợp</b>
<b>1</b>	<b>Tầng 1 (tháp A, B)</b>
	Khu thương mại dịch vụ, trừ phần diện tích đã bán cho chủ sở hữu khác (nếu có)
	Khu vực sân giữa tháp A và tháp B (trục 17* đến trục 18* và từ C1* đến A4*), tổng diện tích 430m <sup>2</sup>
<b>2</b>	<b>Tầng 2 (tháp A và B)</b>
	Khu thương mại dịch vụ (các phòng tầng 2 của Khu thương mại dịch vụ tầng 1), trừ diện tích đã bán cho chủ sở hữu khác (nếu có)
<b>3</b>	<b>Tầng 3,4,5</b>
	Các chỗ để xe ô tô (Tổng diện tích 2.664m <sup>2</sup> , tương đương 296 chỗ đỗ xe ô tô kích thước 5,0m x 1,8m). Chi tiết: - Tầng 3: 100 chỗ đỗ xe ô tô - Tầng 4: 101 chỗ đỗ xe ô tô - Tầng 5: 95 chỗ đỗ xe ô tô
	Các phòng dịch vụ văn phòng tại tháp A và tháp B, trừ diện tích đã bán cho chủ sở hữu khác (nếu có)
<b>4</b>	<b>Tầng căn hộ (từ tầng 7-38 tháp A và B)</b>
	Các Căn Hộ chủ đầu tư không/chưa bán

<sup>7</sup> Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký kết Hợp Đồng.

**B. PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA CẢ TÒA NHÀ VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ**

Stt	Hạng mục	Phần sở hữu chung của cả toà nhà	Phần sở hữu Chung của khu căn hộ
<b>A</b>	<b>Sân, đường, cảnh quan</b>		
1	Đường giao thông nội bộ, lối vào sảnh, sân vườn tiểu cảnh, ghé nghỉ. Hệ thống điện chiếu sáng, điện trang trí sân đường	x	
2	Biểu tượng dự án, Biểu tượng nghệ thuật	x	
3	Quảng trường Diamond Hill, quảng trường nước	x	
4	Bốt an ninh	x	
5	Bể XLNT, nhà trạm XLNT. Các loại bể tự hoại, bể tách mỡ	x	
6	Bể nước sinh hoạt, PCCC	x	
7	Lối vào đường ram dốc, đường ram dốc lên bãi đỗ xe tại tầng 3, 4, 5	x	
<b>B</b>	<b>Tòa nhà chung cư hỗn hợp</b>		
1	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ	x	
2	Hệ thống thang bộ thoát hiểm của toà nhà chung cư hỗn hợp cao tầng	x	
3	Hệ thống PCCC, tầng áp thông gió của khu hỗn hợp cao tầng	x	
4	Hệ thống kỹ thuật, điện, cấp thoát nước, thu gom rác thải của Nhà chung cư hỗn hợp cao tầng	x	
5	Hệ thống thang máy từ tầng 1 lên tầng mái tháp A và tháp B	x	
<b>6</b>	<b>Tầng 1 (tháp A, B)</b>		
	Phòng kỹ thuật, phòng rác	x	
	Phòng an ninh, phòng trực cứu hỏa	x	
	Phòng vệ sinh	x	
	Sảnh thang máy	x	
	Hành lang tầng 1	x	
	Các phòng kỹ thuật, phòng điện nhẹ, máy phát điện, phòng chứa máy phát điện	x	
	Phòng máy biến áp, bao gồm cả máy biến áp	x	
	Phòng Trung thế, Phòng Hạ thế	x	

Stt	Hạng mục	Phần sở hữu chung của cả toà nhà	Phần sở hữu Chung của khu căn hộ
	Phòng bơm nước sinh hoạt + bơm PCCC	x	
<b>7</b>	<b>Tầng 2 (tháp A và B)</b>		
	Sảnh thang máy		x
	Phòng sinh hoạt cộng đồng tại tháp A (khoảng 259m <sup>2</sup> , +/- 2%) và tháp B (khoảng 255m <sup>2</sup> , +/- 2%)	x	
	Hành lang tầng 2, các phòng kỹ thuật, phòng rác		x
<b>8</b>	<b>Tầng 3,4,5</b>		
	Các phòng kỹ thuật điện nước, PCCC, phòng kích sóng, phòng MDF, phòng kho	x	
	Sảnh thang máy	x	
	Buồng đệm thang máy PCCC, bao gồm cả thang máy PCCC	x	
	Phòng quạt hút khói	x	
	Cầu thang bộ tại khu vực đường ram dốc cho xe lên xuống	x	
	Khu vực để xe máy, xe dành cho người khuyết tật	x	
	Đường giao thông trong khu vực để xe	x	
<b>9</b>	<b>Tầng 6</b>		
	Các phòng kỹ thuật điện nước PCCC, phòng rác	x	
	Sảnh thang máy, buồng đệm thang máy PCCC, bao gồm cả thang máy	x	
	Hành lang	x	
	Bể bơi người lớn, bể bơi trẻ em, khu vệ sinh phục vụ bể bơi	x	
	Cảnh quan sân vườn	x	
<b>10</b>	<b>Tầng căn hộ (từ tầng 7-38 tháp A và B)</b>		
	Các phòng kỹ thuật, phòng rác		x
	Sảnh thang máy, hành lang		x
<b>11</b>	<b>Tầng mái tháp A và tháp B</b>		
	Sảnh thang máy, buồng đệm thang máy bao gồm cả thang máy và thang máy PCCC	x	
	Cảnh quan, sân vườn, ngoài trời trên mái của tháp A và tháp B	x	
	Kỹ thuật mái, phòng điện, nước, phòng bơm PCCC tháp A và B	x	

### **III. Bản vẽ thiết kế và mô phỏng của Căn Hộ**

1. Sơ đồ vị trí Căn Hộ *(đính kèm)*
2. Một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ *(đính kèm)*
3. Một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ *(đính kèm)*
4. Một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư *(đính kèm)*

### PHỤ LỤC 3

#### BẢN NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số: /.../..... ngày .....

#### **Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

1. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào 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.
3. Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường.
4. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

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

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



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

7. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật liên quan.
8. Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và người sử dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

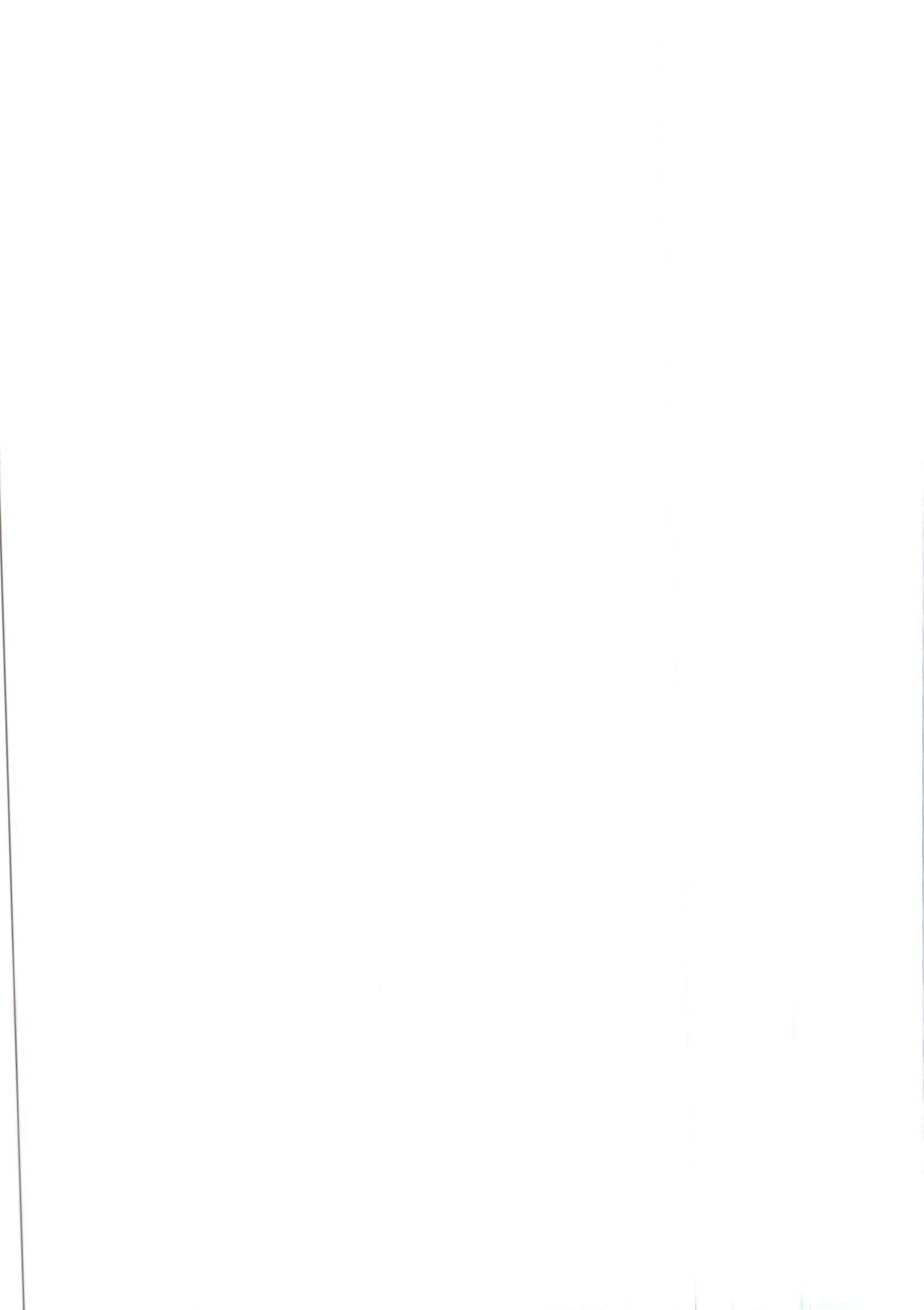
### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**

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

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

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

1. Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì chủ sở hữu hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần 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 và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
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 hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận



Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 08 giờ đến 17 giờ hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

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

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành 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 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 bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 7. Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

1. Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại khoản 1 Điều 149 của Luật Nhà ở. Trường hợp Chủ Đầu Tư không có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư nhưng không tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Điều 150 của Luật Nhà ở để Hội Nghị Nhà Chung Cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

Trường hợp Chủ Đầu Tư có đủ điều kiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì được ưu tiên thương thảo và ký hợp đồng với Ban Quản Trị để tiếp tục quản lý vận hành nếu có nhu cầu tiếp tục quản lý vận hành Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không có nhu cầu.

2. Thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 152, Điều 153 của Luật Nhà ở và bàn giao lại kinh phí này cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy Chế này.
3. Chủ trì tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế này nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư.
4. Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành của địa phương theo quy định của pháp luật; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy Chế này.
5. Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.

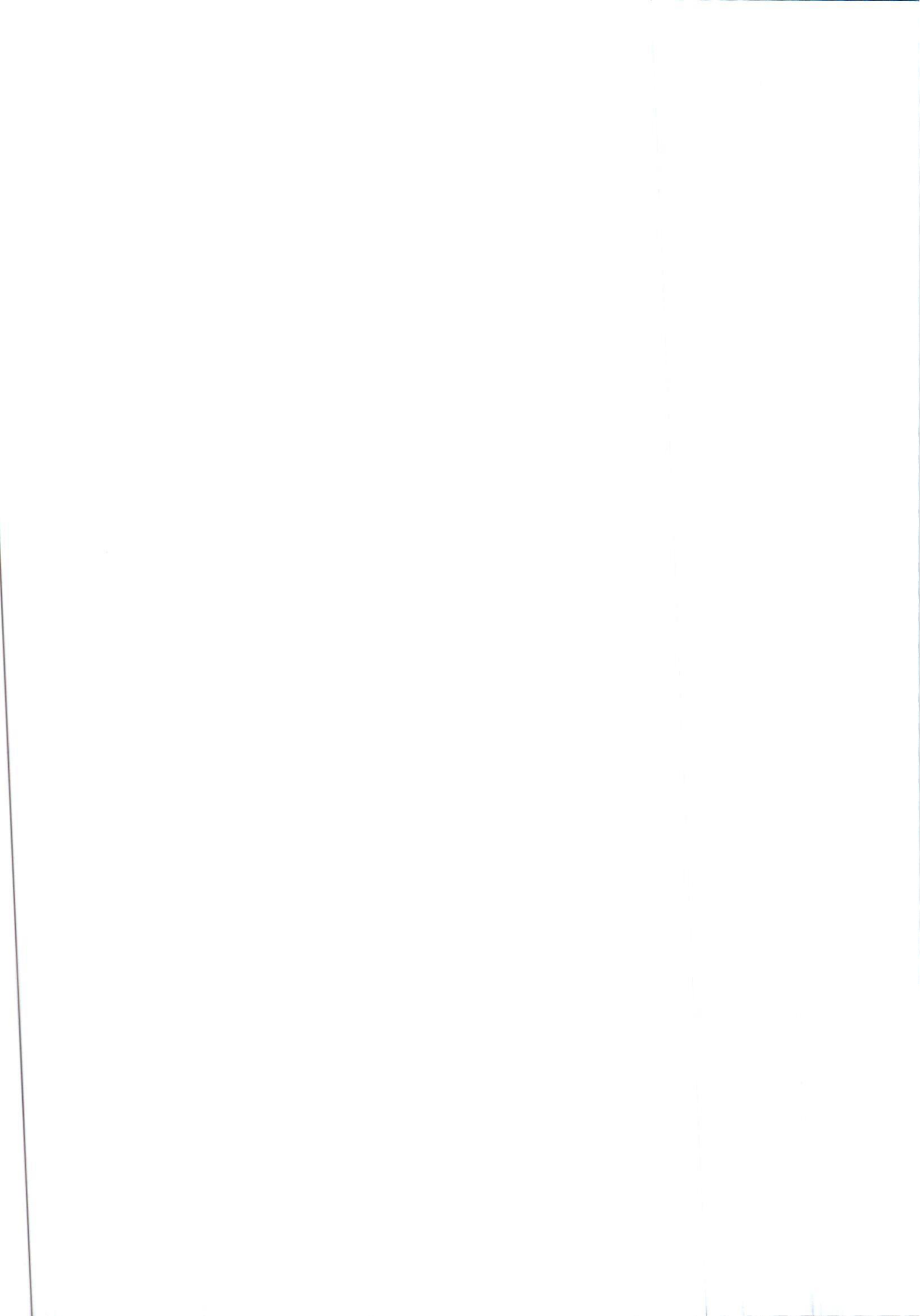


6. Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
7. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
8. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
9. Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm trong thời gian chưa chuyển quyền sở hữu cho chủ sở hữu Nhà Chung Cư.
10. Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
11. Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu và người sử dụng trong Nhà Chung Cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu:
  - a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
  - b) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  - c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
  - d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ.

Trường hợp chủ sở hữu không đóng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị đã ký với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 05/2024/TT-BXD thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua;



- e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định;
- h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
- i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong Nhà Chung Cư;
- k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## 2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng

- a) Sử dụng phần sở hữu riêng và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu;
- c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Nhà Chung Cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan quy định tại các điểm b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.

## **Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**

- 1. Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy Chế này và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì; trường hợp chưa ký hợp đồng, thì thực hiện theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- 2. Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.
- 3. Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của chủ sở hữu.
- 4. Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư; chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.



5. Định kỳ hàng năm tại Hội Nghị Nhà Chung Cư thường niên hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị, báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư, lấy ý kiến góp ý của chủ sở hữu, người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
6. Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
7. Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
8. Phải bàn giao lại hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị; bàn giao các công việc liên quan đến quản lý vận hành Nhà Chung Cư cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mới.
9. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo các thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký kết hoặc theo nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong trường hợp chưa ký kết hợp đồng dịch vụ; trường hợp Ban Quản Trị không tuân thủ các thỏa thuận nêu tại khoản này thì Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết hoặc nội dung đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; được tiếp tục thực hiện hợp đồng trong trường hợp được Hội Nghị Nhà Chung Cư đánh giá vẫn thực hiện tốt các nội dung trong hợp đồng.

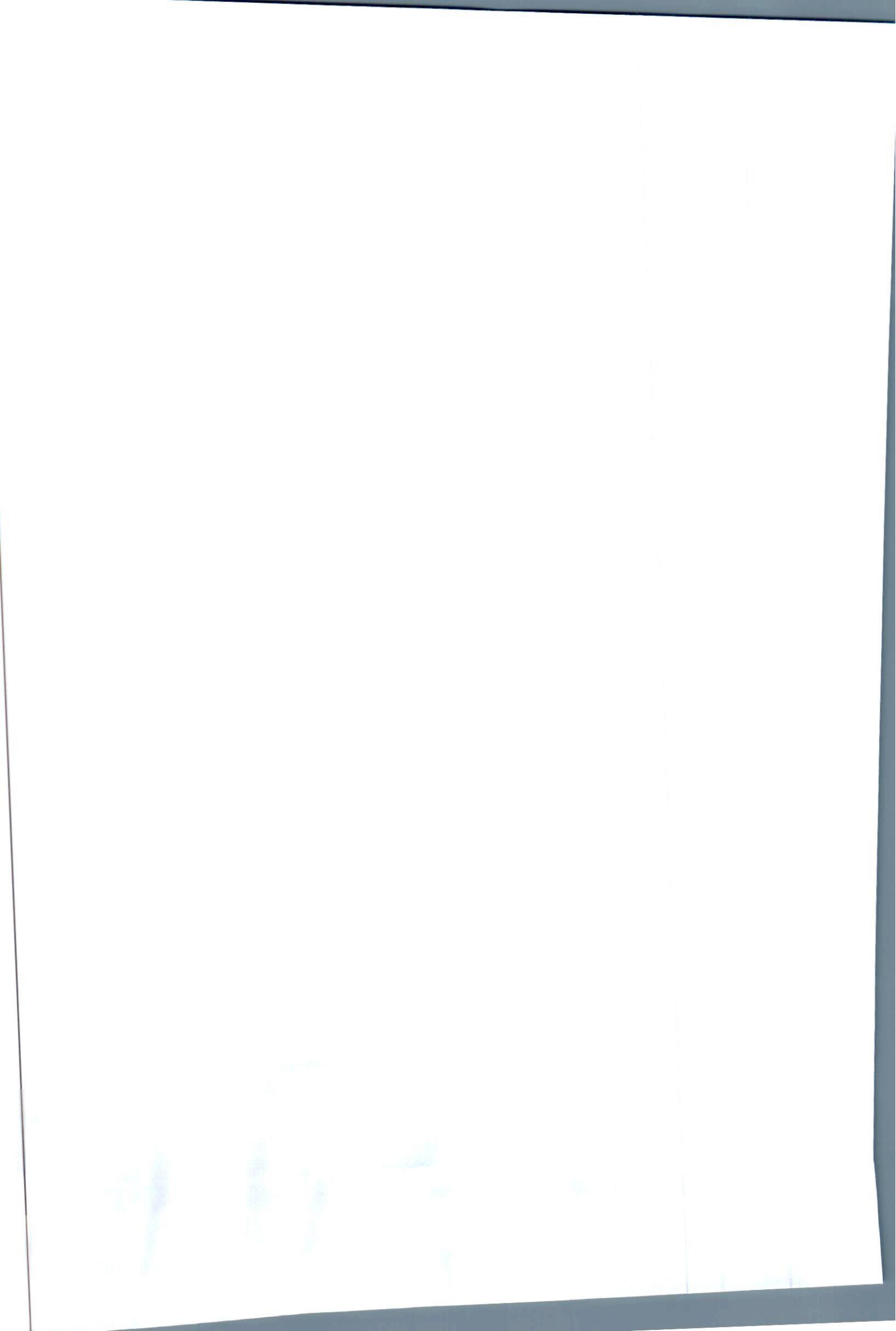
#### **Điều 10. Quy định về bảo đảm an toàn, văn minh trong Nhà Chung Cư**

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

1. Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt trong Nhà Chung Cư.
2. Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
3. Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
4. Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vát ngang cửa sổ của căn hộ.
5. Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.
6. Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.
7. Đảm bảo rằng vật nuôi trong căn hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ không gây ảnh hưởng/làm phiền đến các chủ sở hữu, người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư.

#### **Điều 11. 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, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy 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, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.



**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**  
(Ký tên đóng dấu)

Bằng việc tự nguyện ký tên dưới đây, tôi xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ và đồng ý với tất cả các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này

---

Họ Tên:



#### **PHỤ LỤC 4**

### **CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ MÀ BÊN BÁN CUNG CẤP CHO BÊN MUA TRƯỚC KHI THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ NHÀ CHUNG CƯ**

Hoạt động quản lý vận hành Nhà Chung Cư bao gồm các công việc sau đây:

1. Điều khiển, duy trì hoạt động, kiểm tra thường xuyên hệ thống thang máy, bảo dưỡng 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 để đảm bảo cho các hệ thống thiết bị này hoạt động bình thường;
2. Cung cấp các 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 cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường;
3. Các công việc khác có liên quan do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

**PHỤ LỤC 5**  
**BIỂU MẪU TRONG QUÁ TRÌNH THỰC HIỆN HỢP ĐỒNG**

<b>Stt</b>	<b>Tên biểu mẫu</b>	<b>Chi tiết</b>
1.	Thông báo thay đổi địa chỉ & thông tin	Mẫu 01
2.	Thông báo thanh toán theo tiến độ	Mẫu 02
3.	Thông báo chậm thanh toán theo tiến độ	Mẫu 03
4.	Thông báo bàn giao	Mẫu 04
5.	Biên bản bàn giao, kèm theo: - Danh mục bàn giao trang thiết bị trong Căn Hộ; - Danh mục bàn giao các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khoá trong Căn Hộ	Mẫu 05
6.	Thông báo chấm dứt Hợp Đồng	Mẫu 06

***Ghi chú:*** Các mẫu Thông báo/Biên bản trên đây có thể được Bên Bán thay đổi trong quá trình thực hiện Hợp Đồng cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm với điều kiện các nội dung thay đổi không trái với quy định của Hợp Đồng.

**MẪU 01:**  
**THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN**

[ngày]

Kính gửi:

**V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin**

Quý ông/bà thân mến,

Tôi xin trân trọng thông báo rằng từ ngày của thông báo này, địa chỉ liên lạc và thông tin của bên đứng tên dưới đây trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] ngày [...] sẽ được thay đổi như sau:

**1. Địa chỉ liên lạc và thông tin cũ:**

Họ và Tên	[...]		
Ngày sinh	[...]	Giới tính	[...]
Điện thoại	[...]		
CCCD/CC/Hộ chiếu số	[...]	E-mail	[...]
Địa chỉ thường trú	[...]		
Địa chỉ liên lạc	[...]		

**2. Địa chỉ liên lạc và thông tin mới:**

Họ và Tên	[...]		
Ngày sinh	[...]	Giới tính	[...]
Điện thoại	[...]		
CCCD/CC/Hộ chiếu số	[...]	E-mail	[...]
Địa chỉ thường trú	[...]		
Địa chỉ liên lạc	[...]		

Xin cảm ơn,

**Người làm đơn**

(Ký tên)

**MẪU 02:**  
**THÔNG BÁO THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ**

**Người gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

**Địa chỉ:** [...]

**Người nhận:** [...]

Địa chỉ thường trú: [...]

Địa chỉ liên lạc:

**V/v: Thanh toán theo tiến độ - [Đợt 1]**

1. Công Ty Cổ Phần BV Invest (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc thanh toán Đợt [...] theo tiến độ của Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

- Tổng số tiền thanh toán Đợt [---] tương ứng với [ $\square$ %] Giá Bán Thuần: [ $\square$ ]VNĐ (Bằng chữ: ...)
- Thuế GTGT: [ $\square$ ] VNĐ (Bằng chữ: ...)

2. Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]

3. Trường hợp không thanh toán và/hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn Tổng số tiền phải trả theo nội dung nêu tại Mục 1 của Thông báo này, Quý Ông/Bà có trách nhiệm trả cho Chủ đầu tư tiền lãi chậm trả phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của HĐMB.

4. Thông tin ngân hàng: **CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

Người thụ hưởng [...]

Tài khoản số [...]

Tên Ngân hàng [...]

Nội dung [Nộp tiền thanh toán Đợt [...] cho Căn Hộ số [...] Dự án Diamond Hill]

Hãy liên hệ với nhân viên kinh doanh của chúng tôi nếu Quý Ông/Bà có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

(Ký tên và đóng dấu)

**MẪU 03****THÔNG BÁO CHẬM THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ VÀ LÃI QUÁ HẠN****Người gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST****Địa chỉ:** [...]**Người nhận:** [...]

Địa chỉ thường trú: [...]

Địa chỉ liên lạc: [...]

**V/v: Thanh toán chậm thanh toán theo tiến độ và lãi suất quá hạn**

1. Công Ty Cổ Phần BV Invest (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc chậm thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) và lãi quá hạn tương ứng theo điểm a khoản 1 Điều 12 của HĐMB như sau:

<b>Nội dung</b>	<b>Số tiền (VNĐ)</b>	<b>% Giá Bán Thuần + Thuế GTGT</b>
Số tiền thanh toán Đợt [...]	[...]	[...] %
Lãi quá hạn của lần thanh toán Đợt [...]	[...]*	[...] %
Số tiền thanh toán Đợt [...]	[...]	[...] %
Lãi quá hạn của lần thanh toán Đợt [...]	[...]*	[...] %
<b>Tổng số tiền phải thanh toán</b>	[...]	[...] %
<b>Bằng chữ:</b>		

(\*): Số tiền lãi quá hạn được tạm tính từ ngày đến hạn ghi trên Thông báo thanh toán tiền theo tiến độ tới ngày ghi trên Thông báo này và phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 12 của HĐMB.

2. Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]
3. Thông tin ngân hàng: **CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

Người thụ hưởng [...]

Tài khoản số [...]

Tên Ngân hàng [...]

Nội dung: [Nộp tiền thanh toán Đợt [...] và tiền lãi chậm trả Đợt [...] cho Căn Hộ số [...] Dự án Diamond Hill

Hãy liên hệ với nhân viên kinh doanh của chúng tôi nếu Quý Ông/Bà có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

(Ký tên và đóng dấu)

## MẪU 04

### THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

....., ngày .....tháng.....năm 20....

**Kính gửi Ông/Bà:**

Địa chỉ:

Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số: ..... ngày .../.../20..... giữa Công ty ... và Ông/Bà..... (“HĐMB”), chúng tôi trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

1. Ngày bàn giao: .../.../...
2. Thời gian bàn giao: .../.../...
3. Địa điểm nhận bàn giao: .....
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) thực tế là: .... m<sup>2</sup>;
5. Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng: tăng/giảm....m<sup>2</sup>
6. Thanh toán:

Số Tiền Bàn Giao [ ] VNĐ gồm:

- Đợt thanh toán thứ [ ]: [ ] VNĐ
- Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 3 của HĐMB: [ ] VNĐ
- Thuế GTGT áp dụng liên quan (nếu có): [ ] VNĐ
- Các khoản phạt chậm thanh toán: [ ] VNĐ
- Kinh Phí Quản Lý Vận Hành cho thời gian [ ] tháng: [ ] VNĐ
- Các khoản tiền khác đến hạn mà Quý Ông/Bà phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng vào ngày của Thông Báo Bàn Giao (nếu có): [ ] VNĐ

7. Thông tin tài khoản nhận thanh toán: [ ]

Trong vòng [ ] ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: [ ] VNĐ.

#### **Lưu ý:**

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng [ ] ngày kể từ ngày .../.../....
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của HĐMB đã ký.
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ đề nghị Quý Ông/Bà mang theo bản gốc của: HĐMB; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được uỷ quyền (có Hợp đồng uỷ quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại HĐMB.
- Trong trường hợp Quý Ông/Bà không thể đến để nhận bàn giao Căn Hộ, Quý Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư theo quy định tại HĐMB.

Thay mặt

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

(Ký tên và đóng dấu)

**MẪU 05:**  
**BIÊN BẢN BÀN GIAO**

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_ tại tầng: \_\_\_\_\_ (“Căn Hộ”)

BIÊN BẢN BÀN GIAO NÀY (sau đây sẽ được gọi là “**Biên Bản**”) được ký kết vào ngày \_\_\_\_\_ bởi và giữa:

**BÊN BÁN:**

[\_\_\_\_\_]

Giấy chứng nhận đăng ký : Số [\_\_\_\_\_] ngày [\_\_\_\_\_] cấp bởi [\_\_\_\_\_].  
doanh nghiệp

Đại diện bởi : .....

Chức danh: .....

Số CCCD/CC (hay hộ chiếu) ..... cấp ngày  
:...../...../....., tại:.....

Địa chỉ đăng ký : [\_\_\_\_\_]

Địa chỉ liên hệ : [\_\_\_\_\_]

Người nhận: [\_\_\_\_\_]

Điện thoại : [\_\_\_\_\_]

Số tài khoản ngân hàng : .....

Tại .....

Mã số thuế : .....

Và

**BÊN MUA:**

**Ông/Bà** : .....

(Với tư cách là Người Đại Diện nếu bên mua gồm nhiều  
hơn một người)

Đại diện cho : .....

Theo giấy ủy quyền số (nếu có): .....

Số CCCD/CC (hay hộ chiếu) : ..... cấp ngày ...../...../....., tại: .....  
số

Địa chỉ thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : ..... Fax: .....

Số tài khoản ngân hàng (nếu : .....

có) Tại: .....

Mã số thuế (nếu có) : .....

(*Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.*)

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở số [ ] ngày [ ] (“**Hợp Đồng**”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên Bán và Bên Mua; và

Căn cứ vào Thông báo bàn giao số [ ] ngày [ ] liên quan đến việc bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán cho Bên Mua.

Sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ, Bên Mua và Bên Bán cùng đồng ý và xác nhận như sau:

1. Căn Hộ như được mô tả tại Hợp Đồng đã được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng và Bên Mua theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán;
2. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua;
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) thực tế là: .... m<sup>2</sup>;
4. Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng:.....m<sup>2</sup>
5. Việc bàn giao Căn Hộ được hoàn thành vào ngày \_\_\_\_\_;
6. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hay sửa sang nào đối với Căn Hộ kể từ ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng;
7. Ý kiến khác của Bên Mua (nếu có):.....
8. Biên Bản này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo luật pháp Việt Nam.

Biên Bản này sẽ được lập thành năm (05) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_  
**Họ tên:**

**Chức danh:**

\_\_\_\_\_  
**Họ tên:**

## DANH MỤC BÀN GIAO

V/v: Bàn giao các thiết bị trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Nhà Chung Cư: \_\_\_\_\_

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

TT	Tên thiết bị	Vị trí đặt thiết bị	Số lượng	Ghi chú
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ được nêu ở trên vào thời gian đã được đề cập ở trên.

\_\_\_\_\_, ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

-----  
Tên:

-----  
Tên:

Chức danh:

## DANH MỤC BÀN GIAO

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

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Nhà Chung Cư: \_\_\_\_\_

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

TT		Số lượng	Mã số	Ghi chú
1.	Chìa khoá cửa ra vào chính			
2.	Chìa khoá phòng khách			
3.	Chìa khoá phòng ngủ 1			
4.	Chìa khoá phòng ngủ 2			
5.	Chìa khoá phòng bếp			
6.	Chìa khoá phòng vệ sinh			
7.				
8.				
9.	Nội quy phòng cháy chữa cháy			
	Hướng dẫn sử dụng _____			

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các chìa khoá và các tài liệu liên quan đến Căn Hộ được nêu ở trên vào thời gian đã được đề cập ở trên.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

-----  
Tên:

-----  
Tên:

Chức danh:

**MẪU 06:**  
**THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

**Người gửi: CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

**Địa chỉ:** [...]

**Người nhận:** [...]

Địa chỉ thường trú: [...]

Địa chỉ liên lạc: [...]



**V/v: Thông báo chấm dứt hợp đồng**

CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

1. Lý do chấm dứt: [...]
2. Căn cứ chấm dứt: [...]
3. Thời điểm chấm dứt: Sau 07 Ngày kể từ ngày của Thông báo này
4. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt: [...]

Thông báo chấm dứt hợp đồng này được gửi đi mà không làm ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào của Chủ đầu tư có thể có được theo HĐMB này và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

**CÔNG TY CỔ PHẦN BV INVEST**

(Ký tên và đóng dấu)

