

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

....., ngày ... tháng ... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: [Mã căn]/GCHP/HĐMBCH**

Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015.

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023.

Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày ngày 27 tháng 11 năm 2023.

Căn cứ Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20 tháng 6 năm 2023.

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2023.

Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

Căn cứ Thông tư 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 hướng dẫn thực hiện Luật nhà ở 2023 và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở do Bộ Xây dựng ban hành.

Căn cứ Thông tư 03/2021/TT-BXD ngày 19/05/2021 của Bộ Xây dựng ban hành QCVN 04:2021 quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư.

Căn cứ Biên bản nghiệm thu phần móng số 01/NTHTGD/CKNTN nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công xây dựng được lập ngày 21/03/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest (Chủ đầu tư), Công ty TNHH Đầu tư xây dựng Unicons (Nhà thầu thi công), Công ty Cổ phần Coninco 3C (Đơn vị tư vấn giám sát) và Công ty Cổ phần kiến trúc Việt (đơn vị tư vấn thiết kế).

Văn bản số 320/GĐ-HTKT của Cục giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng - Bộ xây dựng ngày 09/04/2024 về thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu lần thứ nhất đối với công trình “Tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ)”.

Căn cứ Quyết định số 2866/QĐ-UBND ngày 20/10/2022 của UBND Quận Hải An về việc phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng công trình đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) phục vụ đấu giá quyền sử dụng đất lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi;

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ-UBND ngày 11/1/2024 của UBND Quận Hải An về việc phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Dự án xây dựng công trình đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) lô 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi;

Căn cứ Quyết định số 3910/QĐ-UBND ngày 22/11/2022 của UBND TP Hải Phòng về việc quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư cho Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) có địa chỉ tại Lô số 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, Phường Đằng Hải, Quận Hải An, Thành phố Hải Phòng;

Căn cứ Quyết định số 4527/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 của UBND TP Hải Phòng về việc công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) có địa chỉ tại Lô số 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, Phường Đằng Hải, Quận Hải An;

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DK 162000, số vào sổ cấp GCN CT 23180 do Sở Tài nguyên và Môi trường TP Hải Phòng cấp ngày 22/03/2023;

Hợp đồng bảo lãnh số 180/2024-HĐBL/NHCT142-HAIPHONGINVEST ngày 01/08/2024 giữa Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest và Ngân hàng TMCP Vietinbank – CN Hai Bà Trưng.

Căn cứ Giấy phép xây dựng phần ngầm số 08/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest ngày 28/02/2024;

Căn cứ Giấy phép xây dựng phần thân số 53/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hải Phòng cấp cho Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest ngày 25/07/2024;

Căn cứ Văn bản số 3803/SXD-QLN ngày 29 tháng 07 năm 2024 của Sở xây dựng thành phố Hải Phòng về việc thông báo 996 căn hộ chung cư (nhà ở thương mại) hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) có địa chỉ tại Lô số 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 - Sân bay Cát Bi, Phường Đằng Hải, Quận Hải An, TP Hải Phòng.

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0200725331 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 27/12/2006 và thay đổi lần 16 ngày 29/06/2024 cho Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest;

Các Bên dưới đây gồm:

#### **I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán):**

##### **CÔNG TY CỔ PHẦN HẢI PHÒNG INVEST**

Mã số DN/Giấy : số 0200725331 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và  
CNDKDN : Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 27/12/2006, sửa  
đổi bổ sung lần thứ 16 ngày ngày 29/06/2024.

Địa chỉ : Lô số 1/08B Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, phường  
Đông Hải 1, Quận Hải An, thành phố Hải Phòng

Mã số thuế : 0200725331

Người đại diện : Ông Dương Anh Tuấn  
theo pháp luật

Chức vụ : **Chủ tịch HĐQT kiêm TGD**  
Điện thoại liên hệ : 096 888 2468  
Email : cskh@dojiland.vn  
Số tài khoản : 111815388888  
Ngân hàng : TMCP Công Thương Việt Nam – CN Hai Bà Trưng  
Swiftcode : ICBVNVX142

## II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Tên tổ chức, cá nhân :

Thẻ CCCD/HC/Giấy ĐKDN số : .....cấp ngày...../...../.....tại.....

Nơi đăng ký cư trú/Trụ sở :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại liên hệ :

Email :

Mã số thuế (nếu có) :

Số tài khoản (nếu có) :

Tại Ngân hàng :

*(Bên mua đồng ý chỉ định ông/bà... để đại diện Bên mua giao dịch với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Căn hộ nêu tại Hợp đồng này và mọi hành động của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên mua, và Bên bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên mua đều phải được từng người thuộc Bên mua ký vào đầy đủ)<sup>1</sup>.*

(Bên bán và Bên mua gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**Các bên**”)

---

<sup>1</sup> Nếu Hợp đồng không có đồng sở hữu thì bỏ nội dung này.

Các bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

## **Điều 1. Giải thích từ ngữ**

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

1. **“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/cho thuê mua kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm:
  - a) “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 Hải Phòng 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 các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này.
  - b) “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của Nhà chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Lô số 04/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân Bay Cát Bi thuộc Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ), phường Đằng Hải, Quận Hải An, TP Hải Phòng.
3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. **“Tổng 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 căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư 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 đó 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 và

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

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ; phần diện tích bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích khác (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật 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 không bán 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 các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung 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 ở.

15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Dự Án”** là Dự án đầu tư tòa nhà đa chức năng (chung cư và thương mại dịch vụ) có địa chỉ tại Lô số 4/10A Khu đô thị mới Ngã 5 – Sân bay Cát Bi, Phường Đằng Hải, Quận Hải An, TP Hải Phòng do Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest làm chủ đầu tư.
18. **“Chủ đầu tư”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest.

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

1. Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua Căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:
  - a) Căn hộ số: ..... tại tầng (tầng có căn hộ): ....., thuộc Nhà chung cư;
  - b) Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup> (Bằng chữ:.....mét vuông). 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 tiền mua 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 thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch tăng lên hoặc giảm đi trong phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng/trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Các bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 2\%$  (cộng/trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, Các bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo Diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ.

- c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m<sup>2</sup> (Bằng chữ:.....mét vuông). 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: Để ở;

- e) Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến hoàn thành năm 2026;
  - f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ: Không.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số/ô số/lô số:.../...;
  - b) Tờ bản đồ số:.../... do cơ quan.../...lập;
  - c) Diện tích đất sử dụng chung: 4.177,03m<sup>2</sup> (Bằng chữ: *Bốn nghìn một trăm bảy mươi bảy phẩy không ba mét vuông*);
3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định công nhận kết quả đấu giá quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như nêu tại phần Căn cứ của Hợp đồng này.
  - b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 08/GPXD, 53/GPXD như nêu tại phần Căn cứ của Hợp đồng.
  - c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư; Quyết định phê duyệt đề án điều chỉnh quy hoạch như nêu tại phần Căn cứ của Hợp đồng.
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Thi công theo tiến độ Dự án được phê duyệt, đảm bảo hoàn thiện các hệ thống hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Khoản 4, Điều 4 của Hợp đồng
5. Hợp đồng bảo lãnh/Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở: Như nêu tại phần Căn cứ của Hợp đồng
6. Thông báo của Sở xây dựng: Như nêu tại phần Căn cứ của Hợp đồng.
- (Kèm theo hợp đồng này có bản sao có chứng thực của hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh).*
7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định của pháp luật hiện hành.
8. Các thông tin khác về Căn hộ (nếu có): Không.

### **Điều 3. Tổng Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

- 1. Tổng Giá bán căn hộ:
  - a) Tổng Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

Tổng 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 .....).
- **Thuế giá trị gia tăng** (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): .....đồng (Bằng chữ .....).
- **Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% Giá bán** (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng (Bằng chữ .....).

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

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.
- Các chi phí khác (nếu có): Phí bảo lãnh ngân hàng, phí đăng ký giao dịch bảo đảm...

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ nếu sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, gửi xe... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua tài khoản ngân hàng quy định tại phần thông tin Bên bán tại phần đầu của Hợp đồng.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- Lần thứ 1: .....
- Lần thứ 2 : .....
- Lần thứ 3: .....



- Lần thứ ...: .....

- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo Thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán vào tài khoản nêu bên dưới và thông báo cho Bên bán biết.

Tài khoản thanh toán tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung<sup>2</sup>:

Tên chủ tài khoản: Công ty cổ phần Hải Phòng Invest

Số tài khoản: 6667.6669.999

Ngân hàng: TPBank - CN Hải Phòng

Kỳ hạn gửi tiền: Không kỳ hạn  
Nội dung thanh toán: **Ông/bà.....nộp kinh phí bảo trì căn hộ số.....dự án GCHP**

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

- c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có):

Nếu Diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao chênh lệch vượt quá  $\pm 2\%$  (cộng/trừ hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này và không vượt quá  $\pm 5\%$  (cộng trừ năm phần trăm) (trừ trường hợp quy định tại mục (i), Khoản 3, Điều 12 của Hợp đồng) thì các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau phần giá trị chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá/m<sup>2</sup> Diện tích sử dụng căn hộ quy định tại Hợp đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện tích sử dụng căn hộ thực tế ghi trong biên bản bàn giao và Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này.

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

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - a) Giai đoạn 1: Hoàn thiện thi công kết cấu phần ngầm đến cốt  $\pm 0.000$ : Dự kiến tháng 8/2024.
  - b) Giai đoạn 2: Hoàn thiện thi công kết cấu phần thân (thô): Dự kiến tháng 9/2025.
  - c) Giai đoạn 3: Thi công hoàn thiện xây dựng và hệ thống M&E, hoàn thành nghiệm thu và bàn giao cho Bên Mua. Dự kiến năm 2026.

---

<sup>2</sup>Mỗi Dự án, Chủ đầu tư mở một tài khoản để nhận tiền KPBT. Sau khi mở tài khoản, Chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án biết về tên tài khoản, số tài khoản đã mở, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn gửi tiền. Trường hợp có sự thay đổi số tài khoản nhận kinh phí bảo trì trước khi ký Hợp đồng mua bán với khách hàng, Chủ đầu tư phải thực hiện thủ tục thông báo với Sở Xây dựng trước khi ký Hợp đồng.

3. Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt bảo đảm kết nối chung với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc...(nếu có thỏa thuận Bên bán phải xây dựng).

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

1. Quyền của Bên bán:
  - a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng này;
  - b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
  - c) Được 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 đủ 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/Căn hộ) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
  - e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị, chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng. Trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
  - f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
  - g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
  - h) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

- i) Được quyền yêu cầu Bên mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua theo quy định của pháp luật;
- j) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán theo thiết kế được phê duyệt và phù hợp với quy định của pháp luật;
- k) Yêu cầu Bên mua và/hoặc người cư trú, sử dụng Căn hộ di dời khỏi Căn hộ cùng các thiết bị, tài sản của mình để bàn giao lại nguyên trạng Căn hộ cho Bên bán trong trường hợp Bên mua vi phạm nghĩa vụ của mình dẫn đến việc Bên bán chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng.
- l) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

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

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp hoặc nộp không 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 bán cho Bên mua;

- i) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k) 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;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và bàn giao cho Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- m) 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.
- n) Khoản kinh phí bảo trì tương ứng phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán còn lại (tức khoản kinh phí để bảo trì phần sở hữu chung của khu thương mại, dịch vụ, văn phòng thuộc sở hữu riêng của Bên bán) sau khi Bên bán đã chuyển vào tài khoản mở tại ngân hàng theo quy định tại Điểm 1, Khoản 2, Điều 5 theo tỷ lệ đã thống nhất với Bên mua thì Bên bán được tự quản lý và sử dụng phù hợp quy định của pháp luật;
- o) Bảo mật và bảo vệ thông tin của Bên mua, không được phép thu thập, sử dụng hoặc chuyển giao thông tin của Bên mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên mua, trừ trường hợp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

## **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 01 (một) chỗ để xe đạp/xe dùng cho người khuyết tật/xe động cơ hai bánh/xe động cơ ba bánh trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư. Việc bố trí chỗ để xe ô tô phải đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Chủ sở hữu các phần

diện tích khác trong Nhà chung cư và/hoặc người sử dụng thuộc 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 đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ 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 vượt quá  $\pm 05\%$  (cộng/trừ năm phần trăm) 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 nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng này;
- j) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

## 2. Nghĩa vụ của Bên mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua của Bên bán;
- 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 nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e) 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;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- g) Thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5, Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- l) 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;
- m) Trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định tại Điểm h, Khoản 2, Điều 5, Bên mua có trách nhiệm phải thanh toán khoản tiền đợt cuối và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thông báo của Bên bán. Nếu Bên mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của Các bên giải quyết tương tự quy định tại Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý liên quan đến Căn hộ để Bên mua có thể tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận ngay tại thời điểm Bên mua thanh toán đủ 100% giá bán và các khoản phải trả khác (nếu có), trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
- n) Trước khi Căn hộ được bàn giao cho Bên mua, Bên mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn hộ nếu không được Bên bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần sở hữu chung của Nhà chung cư;

- p) Thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo và các quy định của pháp luật.

### **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 chuyển nhượng Hợp đồng/Căn hộ 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. Bên mua có trách nhiệm nộp các khoản phí, lệ phí khi thực hiện các thủ tục thế chấp, giải chấp tài sản bảo đảm, chuyển tiếp đăng ký giao dịch bảo đảm... theo quy định của pháp luật.

### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ: Bên bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên mua sau khi Bên bán hoàn thành việc xây dựng Căn hộ theo đúng thỏa thuận, đáp ứng đầy đủ các điều kiện quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 5 và Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả tiền kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư) theo quy định tại Hợp đồng.
2. Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào ..... (“Ngày bàn giao dự kiến”).  
Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày bàn giao dự kiến, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày (“Ngày phải bàn giao”), 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 thực tế tối thiểu là 10 (mười) ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm e, Khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại Diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.

Trường hợp trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán 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 điểm b Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm Các bên ký biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày bàn giao Căn hộ nêu tại Khoản 4 Điều này, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Bên mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện tích sử dụng căn hộ thực tế với chi phí do Bên mua chịu.
7. 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 yêu cầu Bên bán sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc. Các bên thống nhất rằng, kể từ thời điểm bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều này, mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn hộ.

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 (một) 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 nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát, sơn thương, cầu thang bộ); các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có), bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt; khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; 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 Căn hộ là 60 (sáu mươi) tháng 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.
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;
  - e) 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. Nếu Bên mua không thông báo kịp thời, không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên mua.

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

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
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:

- a) Bộ hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ chưa được nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc không thuộc trường hợp quy định tại Điểm h, Khoản 1, Điều 5 Hợp đồng này;
  - b) Hợp đồng đang không trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp bên nhận thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba)
  - c) 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;
  - d) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Hợp đồng cho Bên bán theo thỏa thuận của Hợp đồng này;
  - e) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
  - f) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng và các văn bản mà các Bên đã ký kết.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

**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 (bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó (nếu có)) theo thỏa thuận và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ như được nêu tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng 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: (i) phần diện tích từ tầng 01 đến tầng 03, tầng 21 của Nhà chung cư (ngoại trừ các phần diện tích bố trí không gian sinh hoạt cộng đồng, gian lánh nạn (nếu có)) và các Căn hộ mà Bên bán chưa bán/không bán; (ii) diện tích các tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe dùng cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh); chỗ đỗ xe ô tô theo thiết kế được phê duyệt; (iii) các diện tích khác thuộc Dự án và trang thiết bị sử dụng riêng của Bên bán như được quy định tại Phụ lục 02 của 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: gồm các phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 11 Hợp đồng, các phần diện tích, trang thiết bị khác được xác định phù hợp quy định tại Điều 142 Luật Nhà ở 2023 và quy định chi tiết tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

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 ...): Không.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư như sau:
  - a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: 20.000 đồng/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 đóng khoản phí này vào thời điểm theo thông báo của Bên bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

Phạm vi công việc, dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua được quy định tại Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này;
  - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng có quy định về giá quản lý vận hành cho 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.

## **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 quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên mua theo quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng thì Bên mua sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả.
  - b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng vượt quá 90 (chín mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng. Bên bán sẽ thông báo bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua trước 30 (ba mươi) ngày.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên mua vi phạm Hợp đồng này là 15% (mười lăm phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).

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:
  - a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng (nếu có) nhưng quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Khoản 2, Điều 8 của Hợp đồng mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt do chậm bàn giao với lãi suất là 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm trên ngày) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) kể từ Ngày phải bàn giao đến ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán.
  - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 60 (sáu mươi) ngày kể từ Ngày phải bàn giao theo thỏa thuận tại Khoản 2, Điều 8 của Hợp đồng thì Bên mua có quyền: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới; hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điểm c, Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán vẫn phải chịu phạt như quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 12 nêu trên. Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (khoản tiền này không tính lãi) và chịu phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 15% (mười lăm phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư).

3. Nếu Diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch vượt quá  $\pm 05\%$  (cộng/trừ năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên mua có quyền: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thanh toán Tổng Giá bán căn hộ theo Diện tích sử dụng căn hộ thực tế; hoặc (ii) đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Việc giải quyết hậu quả do Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng thực hiện theo quy định tại Điểm d, Khoản 2, Điều 15 của Hợp đồng.
4. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì Bên bán có quyền lựa chọn áp dụng quy định tại Khoản 4, Điều 8 của Hợp đồng, hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng này. Việc giải quyết hậu quả do Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng thực hiện theo quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng.
5. Không ảnh hưởng đến quy định tại Khoản 1 ở trên, trường hợp Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng, các Bên thống nhất rằng Bên bán có thể áp dụng quy định tại Khoản 1 ở trên để xử lý và/hoặc gia hạn thời hạn bàn giao Căn hộ thêm một khoảng thời gian nhất định (“Thời gian gia hạn bàn giao”) nhưng trong mọi trường hợp Thời gian gia hạn bàn giao không vượt quá tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên mua được hoàn trả (nếu Bên mua đã thanh toán một phần) hoặc

được khấu trừ khoản lãi của số ngày chậm thanh toán tương ứng với Thời gian gia hạn bàn giao.

6. Không phụ thuộc vào quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 6 của Hợp đồng này, trong trường hợp Bên mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhưng Bên mua vi phạm tiến độ thanh toán khoản tiền đợt cuối cho Bên bán với tổng thời gian trễ hạn như quy định tại Điểm b, Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng thì Bên bán vẫn có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên mua có trách nhiệm hoàn trả lại Căn hộ cho Bên bán và khôi phục lại nguyên trạng Căn hộ như khi bàn giao trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên bán chấm dứt Hợp đồng. Đồng thời, Bên bán có quyền áp dụng các chế tài như thỏa thuận tại Điểm b, Khoản 1, Điều 12 và các thỏa thuận khác về bồi thường thiệt hại khi Bên bán chấm dứt Hợp đồng này.
7. Trước 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua đề xuất bằng văn bản về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 của Hợp đồng sẽ được hiểu là Bên mua đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng; (ii) Bên mua đồng ý với thời hạn dự kiến bàn giao mới theo đề xuất của Bên Bán; và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi thông báo bàn giao theo Điều 8 của Hợp đồng.

### **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, đủ điều kiện giao dịch theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
  - 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 này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;

- e) Bên mua đủ điều kiện để sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành.
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 các Bên. Các 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 các 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 rằng các sự kiện 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 sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng, bao gồm:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
  - d) Các trường hợp khác theo quy định của 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 20 (hai mươi) kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. 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: (i) sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng; và (ii) được kéo dài thêm một khoảng thời gian tương ứng với thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng và thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng, trừ trường hợp quy định tại Điểm d, Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
  - b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1, 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 90 (chín mươi), kể từ ngày quy định tại Khoản 4, Điều 14 và Các 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.
  - e) Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên mua không nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 4, Điều 12 của Hợp đồng này;
  - f) Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Diện tích sử dụng căn hộ thực tế vượt quá  $\pm 5\%$  (cộng/trừ năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:
- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a, Khoản 1, Điều 15 của Hợp đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các bên.
  - b) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm b hoặc Điểm c hoặc Điểm e, Khoản 1, Điều 15 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp đồng.
  - c) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm d, Khoản 1, Điều 15 thì Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi.
  - d) Nếu Hợp đồng bị chấm dứt theo Điểm f, Khoản 1, Điều 15 thì Bên bán sẽ hoàn trả lại cho Bên mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán theo quy định của Hợp đồng này trên cơ sở không tính lãi và bị phạt vi phạm Hợp đồng như quy định tại Điểm b, Khoản 2, Điều 12 của Hợp đồng.

## **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: Như được quy định tại phần thông tin đầu của Hợp đồng này.
2. Hình thức thông báo giữa các bên gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax, tin nhắn sms hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Các bên có thỏa thuận khác.
3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Các bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập thành công vào hệ thống thông tin điện tử, số điện thoại do các Bên cung cấp/chỉ định trong Hợp Đồng này;
  - e) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc kế tiếp.
4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các bên thỏa thuận*) mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. Các bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, gửi thông báo/đề nghị thanh toán 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 và/hoặc hồ sơ pháp lý của Dự án thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
2. Bên bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi một số chi tiết 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 phù hợp với hiện trạng thực tế trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành. Trong trường hợp này thì phải có thỏa thuận với Bên mua.
3. Bên bán được quyền chuyển giao, chuyển nhượng Hợp đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật khi được sự đồng ý của Bên mua và Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên bán theo Hợp đồng này. Việc chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự án bất động sản phải đảm bảo yêu cầu theo quy định của pháp luật hiện hành và phải được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp Các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì Các bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày



một trong hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai Bên có quyền yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam

### **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có ..... Điều, với .....trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

Trường hợp Hợp đồng được lập bằng Tiếng Việt và Tiếng Anh, nếu có sự mâu thuẫn giữa văn bản Tiếng Việt và Tiếng Anh, văn bản Tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.

Kèm theo Hợp đồng này các bản vẽ thiết kế theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ và các giấy tờ khác như quy định Khoản 5, Khoản 6, Điều 2 Hợp đồng này.

3. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các bên.
4. Trong trường hợp Các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**Chủ tịch HĐQT kiêm TGD**

**Dương Anh Tuấn**

DỰ THẢO HDMB - GHSR