



**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<sup>1</sup>**

**Số: [Mã căn]/[Tên viết tắt DA]/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 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;

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

Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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

Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 hướng dẫn thực hiện Luật nhà ở và Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn Luật nhà ở do Bộ Xây dựng ban hành;

Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07 tháng 09 năm 2021 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư.

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;

(Điền thêm căn cứ các văn bản pháp luật khác có liên quan tại từng thời điểm).

Căn cứ Biên bản nghiệm thu phần móng số....được lập ngày....giữa....và.....;

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;

<sup>1</sup> Hợp đồng mua bán chỉ được ký kết sau khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành phần móng của Nhà chung cư đó.

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.....ngày....tháng....năm....giữa Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest và Ngân hàng.....<sup>2</sup>;

Căn cứ Văn bản số....ngày....tháng....năm.....<sup>3</sup> của Sở xây dựng thành phố Hải Phòng về việc chấp thuận cho phép 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 đủ điều kiện.....;

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 15 ngày 20/04/2023 cho Công ty Cổ phần Hải Phòng Invest;

Căn cứ.....<sup>4</sup>

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 Đầu tư Thành phố Hải Phòng cấp lần đầu ngày 27/12/2006, sửa đổi bổ sung lần thứ 15 ngày ngày 20/04/2023.

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 :  
theo pháp luật

---

<sup>2</sup>Diễn số Hợp đồng/Thỏa thuận cấp bảo lãnh mà Chủ đầu tư ký kết với Ngân hàng trước khi bán nhà ở hình thành trong tương lai.

<sup>3</sup>Diễn số văn bản chấp thuận cho bán nhà ở hình thành trong tương lai của Sở Xây dựng TP Hải Phòng

<sup>4</sup>Diễn thêm các căn cứ pháp lý khác (Giấy phép xây dựng, phê duyệt quy hoạch/tổng mặt bằng....) mà Dự án được cấp. Trong trường hợp các căn cứ hồ sơ pháp lý có điều chỉnh thì diễn thêm các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế.



Chức vụ :

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số..... (nếu có). Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại .....

Điện thoại liên hệ :

Số tài khoản :

Ngân hàng :

Swiffcode :

## II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ<sup>5</sup> (sau đây gọi tắt là Bên mua):

Tên tổ chức, cá nhân :

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

Nơi đăng ký cư trú :

Địa chỉ liên hệ :

Số điện thoại liên hệ :

hệ

Email

Mã số thuế (nếu có) :

Số tài khoản (nếu có) :

có)

Tại Ngân hàng :

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

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. Theo đó “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

---

<sup>5</sup> Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số.....do.....cấp lần đầu ngày...../...../....., cấp thay đổi lần thứ....ngày....tháng....năm.....

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.

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 quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 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 (nếu có) 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 (*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.....)* 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, trường 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; 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; 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 Luật 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 trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật 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 tại khoản 2 Điều 100 của Luật 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 2% giá trị căn hộ; 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 Nhà chung cư, 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 sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
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 (ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư chung cư):<sup>6</sup>Dự kiến hoàn thành năm.....;
  - 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) <sup>7</sup>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<sup>8</sup>: .....; Giấy phép xây dựng số..... như nêu tại phần Căn cứ của Hợp đồng.

<sup>6</sup> Nếu Nhà chung cư đã được xây dựng xong và nghiệm thu đưa vào sử dụng ghi: Hoàn thành năm.....

<sup>7</sup> Ghi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Nếu chưa có thông tin thì để trống.

<sup>8</sup> Ghi giấy tờ pháp lý về xây dựng được cấp (Giấy phép xây dựng, QĐ quy hoạch..)



- c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án.....
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ<sup>9</sup>: .....
5. Hợp đồng bảo lãnh/Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở số<sup>10</sup> .....
6. Thông báo của Sở xây dựng<sup>11</sup> .....

*(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).*

Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): .....<sup>12</sup>

### **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:

<sup>9</sup> Nếu Nhà chung cư đang tiến hành xây dựng thì ghi: 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. Nếu Nhà chung cư đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng thì ghi: Đã hoàn thành năm....

<sup>10</sup> Ghi số, ngày tháng năm của HĐ bảo lãnh Chủ đầu tư đã ký với Ngân hàng.

<sup>11</sup> Ghi số, ngày tháng năm văn bản Thông báo của Sở xây dựng Hải Phòng về việc chấp thuận nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

<sup>12</sup>Ghi các hạn chế về quyền sở hữu nhà ở theo các văn bản của cơ quan có thẩm quyền đối với trường hợp người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam theo văn bản của cơ quan quản lý nhà nước

- 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).
- 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) <sup>13</sup>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 ....: .....

<sup>13</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết HĐ nhưng đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản 2014: *Việc thanh toán trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp bên bán, bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng.*

*Trường hợp bên mua, bên thuê mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán, bên cho thuê mua 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua.*



- 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>14</sup>:

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

Số tài khoản: **6667.6669.999**

Ngân hàng: **TPBank - CN Hải Phòng**

Nội dung thanh toán: **Ông/bà.....nộp kinh phí bảo trì căn hộ số.....dự án.....**

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Khoản 6, Điều 1 của Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ.<sup>15</sup>

- c) Thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có)<sup>16</sup>:

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.

---

<sup>14</sup>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.

<sup>15</sup> Đối với DA mà tại thời điểm ký HĐMB, Ban quản trị đã được thành lập thì khoản này được sửa là:

*“Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo Thông báo bàn giao căn hộ của Bên Bán. Hai bên nhất trí rằng, sau khi Bên Bán đã thu đủ Kinh Phí Bảo Trì của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán thì Bên Bán sẽ chuyển giao khoản kinh phí này cho Ban Quản Trị quản lý để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của Nhà chung cư theo quy định của pháp luật.”*

<sup>16</sup> Việc thanh toán tiền chênh lệch diện tích vẫn phải bảo đảm tỷ lệ mà Chủ đầu tư được phép thu theo quy định tại Điều 57 Luật Kinh doanh bất động sản 2014: Trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng

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<sup>17</sup>:
  - a) Giai đoạn 1: Thi công kết cấu phần ngầm. Dự kiến đến tháng .....
  - b) Giai đoạn 2: Thi công kết cấu phần thân (thô). Dự kiến đến tháng .....
  - c) Giai đoạn 3: Thi công hoàn thiện xây dựng và hệ thống M&E. Dự kiến đến tháng .....
  - d) Giai đoạn 4: Nghiệm thu và bàn giao cho Bên mua. Dự kiến tháng .....
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)...; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:
 

.....<sup>18</sup>.

#### **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;

<sup>17</sup>Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Trường hợp nhà ở có sẵn thì ghi: Đã hoàn thành năm...theo quy hoạch, thiết kế, tiến độ của Dự án đã được phê duyệt.

<sup>18</sup> Ghi cụ thể các công trình mà Bên bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên mua theo quy hoạch, thiết kế được phê duyệt.



- 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; tổ chức Hội nghị nhà chung cư để thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư 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<sup>19</sup>;
  - 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) 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;

---

<sup>19</sup> Nếu nhà chung cư đã thành lập Ban quản trị thì bỏ điều khoản 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) Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà ở cho người mua thì Bên bán phải 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 30 (ba mươi) 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<sup>20</sup>;
- 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) 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 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;
- n) Bên bán có trách nhiệm ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng thương mại có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và cung cấp bản sao hợp đồng bảo lãnh cho Bên mua khi ký kết Hợp đồng;
- o) Có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của khách hàng và tạo điều kiện để Bên mua kiểm tra thực tế tại công trình;

<sup>20</sup>Đối với nhà chung cư đã có Ban quản trị thì bỏ điều khoản này.



- p) Bảo mật 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.
- q) 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 .... (...) <sup>21</sup> 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;

---

<sup>21</sup> Theo thiết kế của Dự án được phê duyệt

- 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<sup>22</sup>;
  - i) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
  - j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều b, Khoản 3, Điều 3 của Hợp đồng này;
  - k) Bên mua có quyền yêu cầu Bên bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình;
  - l) 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 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 4, 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;

---

<sup>22</sup> Đối với nhà chung cư đã thành lập BQT thì bỏ điều khoản 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 để 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 ..... (“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 90 (chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên mua, 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 15 (mười lăm) 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 hoặc trong trường hợp từ chối nhận bàn giao Căn hộ thì ghi



nhận trong văn bản đề nghị sửa chữa. Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc. Trường hợp Bên mua từ chối nhận bàn giao thì sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ, 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 của Hợp đồng. 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 tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Điều 85 của Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu công trình đưa 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 thượng, cầu thang bộ); các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống 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.

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. Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện việc bảo hành, nếu Bên mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên mua.
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.

#### **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 chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán hoặc đã nhận bàn giao Căn hộ nhưng Bên mua chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về 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) hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
  - c) 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;
  - d) 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;



- e) 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 ..... đến tầng .....<sup>23</sup> 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; không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa theo thiết kế của Dự án được phê duyệt; hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; các công trình công cộng trong khu vực nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt ... được xác định phù hợp quy định tại Điều 100, Điều 101 Luật Nhà ở 2014 và quy định chi tiết tại Phụ lục 02 của Hợp đồng<sup>24</sup>.

<sup>23</sup> Điền cụ thể theo thiết kế được phê duyệt (lưu ý trừ các phần diện tích được bố trí làm SHCD theo thiết kế được phê duyệt).

<sup>24</sup> Bảo đảm tuân thủ đúng quy định tại Khoản 1, Khoản 2 Điều 100, Khoản 2, Điều 121 của Luật nhà ở 2014.

4. 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: ..... 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 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày bàn giao dự kiến 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 91 (chín mươi một) kể từ Ngày dự kiến bàn giao đến ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán.
- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày dự kiến 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 30 (ba mươi) 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) Hai bên thỏa thuận lại thời hạn bàn giao mới đối với Căn hộ; và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi thông báo bàn giao theo Điều 8 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên mua được hưởng một khoản tiền lãi như theo quy định tại Điểm a, Khoản 2, Điều 12 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 ..... ngày<sup>25</sup> 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**

---

<sup>25</sup> Tối đa 20 ngày

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 ..... ngày<sup>26</sup>, 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<sup>27</sup>.

---

<sup>26</sup> Tối đa 90 ngày

<sup>27</sup> Trường hợp Bên mua có từ 02 người trở lên, thì bổ sung thêm nội dung này tại Khoản 1 Điều 16:

Trường hợp Bên mua có từ hai người trở lên, Bên mua đồng ý và thống nhất rằng sẽ cử Ông/bà.....với thông tin liên hệ như nêu tại phần đầu của Hợp đồng làm đại diện để nhận thông báo.



2. Hình thức thông báo giữa các bên gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax 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 ..... (.....) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ ... (.....) bản, Bên bán giữ ..... (...) 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 MUA**

(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/thuê 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 01

(Đính kèm Hợp Đồng số: ...../...../HĐMBCH)

### **I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ CĂN HỘ**

Theo bản vẽ đính kèm Phụ Lục này.

### **II. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG CỦA CĂN HỘ**

Theo Danh mục đính kèm Phụ Lục này.

## PHỤ LỤC 02

(Đính kèm Hợp Đồng số: ...../...../HĐMBCH)

### DANH MỤC

#### Phần diện tích và Thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư và Phần Diện tích, trang thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư<sup>28</sup>

Để làm rõ, trong phạm vi Phụ Lục này:

- “**Khu căn hộ**” được hiểu là toàn bộ các tầng căn hộ được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở, không bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như thương mại, dịch vụ, văn phòng, khu dịch vụ khác....;
- “**Khu thương mại**” là các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích kinh doanh dịch vụ, thương mại, văn phòng và không phải để ở;
- “**CSH Căn hộ**” là chủ sở hữu từ một căn hộ trở lên trong Khu căn hộ;
- “**CSH Khác**” là chủ sở hữu của các khu vực/diện tích khác nằm ngoài Khu căn hộ.

#### 1. Các công trình và tiện ích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung

STT	Nội dung	Thuộc sở hữu chung, sử dụng của các CSH Căn hộ	Thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư (giữa các CSH Căn hộ với Chủ đầu tư và các CSH Khác trong Nhà chung cư)	Thuộc sở hữu chung của Dự án (giữa các CSH Nhà chung cư với Chủ đầu tư và các CSH Khác tại Dự án)
1.	<b>Khu vực công cộng trong Nhà chung cư</b>			
	<ul style="list-style-type: none"><li>• không gian trong Khu căn hộ.</li><li>• hành lang các tầng Khu căn hộ.</li></ul>	X		

<sup>28</sup> Tùy theo thiết kế được phê duyệt của Dự án mà Chủ đầu tư liệt kê ra các Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung; Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu Khác đảm bảo tuân thủ quy định tại Điều 100, 101 của Luật Nhà ở.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Không gian sinh hoạt cộng đồng</li> </ul>		X	
2.	<b>Hệ thống, kết cấu công trình xây dựng</b>			
	Cầu thang thoát hiểm, mái, sân thượng của Nhà chung cư, khung, cột, tường chịu lực, hành lang, tường bao Nhà chung cư, thang máy (bên trong Nhà chung cư), móng, cột, dầm, sàn, tường phân chia các Căn hộ		X	
3.	<b>Nơi để xe</b>			
	Nơi để xe đạp, xe máy, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh dành riêng cho Nhà chung cư theo bố trí của Chủ đầu tư và phù hợp với quy định của pháp luật		X	

.....

## 2. Phân sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ đầu tư sẽ là toàn bộ các diện tích, hạng mục, công trình và tiện ích không được phân bổ vào giá bán căn hộ và nằm ngoài các diện tích, hạng mục thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác, thuộc sở hữu chung của các Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc thuộc sở hữu chung của tất cả các chủ sở hữu trong Dự án như mô tả tại Phụ lục này. Chủ đầu tư có trách nhiệm bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu riêng của mình (ngoại trừ các hạng mục được quy định khác đi so với các Mục trên đây và/hoặc các phần diện tích và thiết bị mà Chủ đầu tư dành riêng cho các Chủ sở hữu Căn hộ hoặc các Chủ sở hữu khác được sử dụng chung) và tham gia đóng góp kinh phí bảo trì các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc sử dụng chung giữa Chủ đầu tư với Chủ sở hữu Căn hộ theo thỏa thuận.

### **PHỤ LỤC 3**

#### **Phạm vi dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư<sup>29</sup>**

---

<sup>29</sup> Điền theo phạm vi dịch vụ quản lý nhà chung cư theo hợp đồng quản lý nhà chung cư ký giữa CĐT và doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư nhưng phải bảo đảm các công việc theo quy định tại Khoản 1, Điều 10 Quy chế quản lý và sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư 02/2016/TT-BXD.



## PHỤ LỤC 4

### NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

#### **Điều 1. Quy định đối với Chủ sở hữu nhà chung cư, Người sử dụng nhà chung cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư**

- 1.1 Chủ sở hữu nhà chung cư (“Chủ sở hữu”), Người sử dụng nhà chung cư (“Người sử dụng”) 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.
- 1.2 Khách ra vào Khu căn hộ thuộc Dự án (“Khu căn hộ”) phải đăng ký, xuất trình giấy tờ nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân (nếu có) hoặc bảo vệ Khu căn hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân (nếu có) hoặc bảo vệ Khu căn hộ được giữ các giấy tờ tùy thân của khách ra vào Khu căn hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu căn hộ. Người đến tạm trú tại Căn hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ, đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 1.3 Chủ sở hữu, Người sử dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội quy Nhà chung cư này.
- 1.4 Đơn vị quản lý/Ban quản trị khi ra vào Căn hộ để thực hiện công việc bảo trì các Phần Diện tích và Thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu căn hộ và Nhà chung cư sẽ không phải bồi thường cho bất cứ phiền toái nào đã gây ra cho Chủ sở hữu, Người sử dụng khi thực hiện quyền hạn của mình một cách hợp lý và có thông báo trước (trường hợp khẩn cấp hoặc bất khả kháng thì không phải thông báo trước).
- 1.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do Chủ đầu tư, Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với Nhà chung cư.
- 1.6 Thực hiện các quy định chuẩn mực về văn hóa, khi có sự phát sinh bất đồng/không hài lòng, Chủ sở hữu, Người sử dụng trao đổi với nhau trên tinh thần xây dựng, tránh to tiếng, cãi/đánh nhau ảnh hưởng đến cộng đồng Cư dân...
- 1.7 Chủ sở hữu, Người sử dụng có trách nhiệm phối hợp chặt chẽ cùng Chủ đầu tư, Ban Quản trị, Đơn vị quản lý Nhà chung cư trong các hoạt động vì mục đích chung của cộng đồng, các mục đích mang tính xã hội không phục vụ mục đích kinh doanh, hoạt động do chính quyền địa phương hoặc cơ quan quản lý có thẩm quyền phát động,...

#### **Điều 2. Các hành vi nghiêm cấm trong việc sử dụng Nhà chung cư**

- 2.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

- 2.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc 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 Bản Nội quy Nhà chung cư.
- 2.3 Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà chung cư.
- 2.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn hộ, Nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 2.5 Sử dụng gas, các hóa chất hoặc vật liệu có nguy cơ gây cháy nổ trong Khu căn hộ.
- 2.6 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; mở cửa ra vào Căn hộ khi không cần thiết.
- 2.7 Phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc ở phần không gian từ lan can trở lên, hoặc cửa sổ của Căn hộ.
- 2.8 Để bất kỳ vật dụng cá nhân, giày, dép...ra ngoài hành lang, các phần diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
- 2.9 Phóng uế, đổ nước, vứt rác bừa bãi các phần diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
- 2.10 Tổ chức ăn uống, tiệc tùng, liên hoan, cho trẻ em ăn uống và các hoạt động không mang tính chất phục vụ cho cả cộng đồng tại các phần diện tích sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư.
- 2.11 Lắp đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn hộ, coi nói thêm ra xung quanh và/hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Tòa nhà và/hoặc mặt ngoài của Căn hộ.
- 2.12 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong nhà chung cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 2.13 Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung trong Nhà chung cư.
- 2.14 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà chung cư:
  - a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà chung cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.



- 2.15 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 2.16 Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- 2.17 Sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở.
- 2.18 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật hoặc gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Chủ sở hữu, Người sử dụng do Hội nghị nhà chung cư xem xét, quyết định.

### **Điều 3. Sử dụng Phần diện tích, Thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung**

Mọi Chủ sở hữu/Người sử dụng đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Phần Diện tích, Thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà chung cư và chỉ được sử dụng phần sở hữu chung của Nhà chung cư chung cư đúng với chức năng và quy định của nội quy.

Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp phần sở hữu chung của Nhà chung cư chung cư theo Nội quy, thì ngoài các hành vi bị cấm nêu tại Điều 2 Nội quy, Chủ sở hữu và Người sử dụng trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

- 3.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung không theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
- 3.2 Làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
- 3.3 Không tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 3.4 Sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng không đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 3.5 Sử dụng các Phần Diện tích, Thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung trong Dự án không đúng quy định (được Đơn vị quản lý công khai các địa điểm nêu trên hoặc tại Nhà chung cư);
- 3.6 Sử dụng sảnh, hành lang và cầu thang của Khu căn hộ làm sân chơi dưới bất kỳ hoàn cảnh và theo bất kỳ cách thức nào.
- 3.7 Không tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của nhà chung cư.

### **Điều 4. Sửa chữa hư hỏng, thay đổi, hay lắp đặt thêm trong Phần sở hữu riêng; Phần Diện tích, Thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung**

- 4.1 Trong trường hợp Phần sở hữu riêng có hư hỏng thì:
- a) Chủ sở hữu/Người sử dụng phải ngay lập tức thông báo cho Chủ đầu tư, Ban quản trị và Đơn vị quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, sử dụng mọi biện pháp để hạn chế ảnh hưởng đến các Chủ sở hữu/Người sử dụng khác và không được làm hư hỏng Phần Diện tích, Thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung.
  - b) Chủ sở hữu/Người sử dụng có thể thuê Đơn vị quản lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp được Đơn vị quản lý chấp thuận để sửa chữa. Chủ sở hữu/Người sử dụng có trách nhiệm thực hiện các thủ tục đăng ký thi công và xin phê duyệt phương án, kế hoạch thi công theo quy định của Chủ đầu tư, Đơn vị quản lý, Ban quản trị (theo thông báo tại Nhà chung cư) trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ không gây tiếng ồn, bụi bẩn hoặc ảnh hưởng đến các Căn hộ khác như sơn lại tường bên trong Căn hộ, sửa chữa các đồ rời trong Căn hộ,... thì chỉ cần thông báo trước cho Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý 03 (ba) ngày. Việc thi công và vận chuyển nguyên vật liệu, thiết bị sẽ không được thực hiện vào ngày Chủ nhật, ngày nghỉ lễ, trước 08h30 sáng và sau 17h chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà chung cư trừ trường hợp được Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý đồng ý. Trường hợp việc thi công gây thiệt hại cho bất kỳ bên thứ ba nào, Chủ sở hữu và/hoặc Người sử dụng phải bồi thường toàn bộ thiệt hại theo quy định của pháp luật;
- 4.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thêm thiết bị gắn liền với Căn hộ thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà chung cư và phải tiến hành các thủ tục đăng ký thi công và trình phương án, thời gian thi công, phương án thiết kế cho Đơn vị quản lý, Chủ đầu tư phê duyệt trước khi thi công, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Nội quy.
- 4.3 Nếu trong quá trình giám sát và nghiệm thu, Chủ đầu tư, Ban quản trị, Đơn vị quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) nhận thấy chất lượng thi công không đảm bảo an toàn, yêu cầu kỹ thuật và tiêu chuẩn của Nhà chung cư thì Đơn vị quản lý có quyền yêu cầu đình chỉ thi công và thực hiện các biện pháp thay đổi, khắc phục để đảm bảo chất lượng, an toàn và tiêu chuẩn kỹ thuật của Nhà chung cư trong thời hạn cụ thể. Nếu quá thời hạn yêu cầu mà Chủ sở hữu/Người sử dụng/nhà thầu thi công không sửa chữa, khắc phục, Chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Đơn vị quản lý (trong phạm vi quyền hạn và trách nhiệm của mình) có quyền thuê bên thứ ba độc lập, sau khi đã báo trước cho Chủ sở hữu, vào thi công và hoàn tất công việc và mọi chi phí thực tế liên quan sẽ do Chủ sở hữu chi trả. Mọi công việc thi công, sửa chữa, thay mới, lắp thêm phải được Đơn vị quản lý nghiệm thu và phê chuẩn trước khi đưa vào sử dụng, trừ trường hợp sửa chữa nhỏ như quy định tại Điều 4.1.(b) của Bản Nội quy Nhà chung cư.
- 4.4 Nếu phát sinh sửa chữa hư hỏng hay lắp đặt thêm trong Phần Diện tích, Thiết bị sở hữu chung, sử dụng chung hoặc Căn hộ khác mà Đơn vị quản lý/nhà thầu thi công do Đơn vị quản lý chỉ định phải vào Căn hộ của Chủ sở hữu mới có thể kiểm tra, sửa chữa hư



hỏng hay lắp đặt thêm thì Chủ sở hữu có trách nhiệm cho Đơn vị quản lý/nhà thầu thi công do Đơn vị quản lý chỉ định vào Căn hộ của mình và Đơn vị quản lý có trách nhiệm hoàn trả lại nguyên trạng sau khi hoàn tất công việc và đền bù mọi thiệt hại xảy ra trong quá trình thực hiện (nếu có). Chủ sở hữu/Người sử dụng phải thông báo cho Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng (nếu có) và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.

#### **Điều 5. Khu vực để xe**

- 5.1 Khu vực để xe do Chủ đầu tư quy định phù hợp với thiết kế được phê duyệt. Chủ sở hữu/Người sử dụng và khách của Chủ sở hữu/Người sử dụng, tùy thực trạng của khu vực để xe vào mỗi thời điểm, có quyền được đỗ xe tại khu vực để xe của Dự án và trả phí gửi xe theo quy định tại Bản Nội quy Nhà chung cư này.
- 5.2 Các loại xe sẽ không được cấp một ô để xe thường xuyên (không chiếm giữ độc quyền); Chủ sở hữu/Người sử dụng không được cho mượn, chuyển nhượng hoặc cho thuê lại quyền để xe trong tầng hầm để xe. Chủ sở hữu/Người sử dụng có nghĩa vụ tuân thủ các hướng dẫn, quy định chung trong khu vực để xe do Đơn vị quản lý hoặc nhà thầu phụ trách khu vực để xe ban hành tại từng thời điểm và niêm yết công khai tại khu vực để xe, phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **Điều 6. Các khoản phí**

- 6.1 Phí quản lý
  - a) Phí quản lý áp dụng từ thời điểm bàn giao Căn hộ cho đến khi Ban quản trị được thành lập sẽ bao gồm các chi phí quy định tại Phụ Lục 03 đính kèm Hợp đồng.
  - b) Chủ sở hữu/Người sử dụng theo ủy quyền và thỏa thuận với Chủ sở hữu, có trách nhiệm đóng Phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý, vận hành Nhà chung cư. Phí quản lý được tính trên cơ sở Diện tích sử dụng căn hộ thực tế tương ứng và thanh toán theo đúng lịch biểu được Đơn vị quản lý thông báo.
- 6.2 Phí sử dụng các dịch vụ nằm ngoài Phí quản lý (như điện, nước, điện thoại; chi phí trông giữ xe hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác): Chủ sở hữu/Người sử dụng có trách nhiệm thanh toán các chi phí này cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Đơn vị quản lý nếu được đơn vị này ủy quyền theo hợp đồng dịch vụ đã ký hoặc mức giá và cách tính do đơn vị cung cấp dịch vụ quy định đối với các dịch vụ thu phí theo thực tế sử dụng phù hợp với quy định của pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 6.3 Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán các dịch vụ do Đơn vị quản lý cung cấp, Đơn vị quản lý có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chưa thanh toán với mức lãi suất là 0,05%/ngày áp dụng cho khoảng thời gian tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực thanh toán và áp dụng các chế tài khác theo quy định tại Bản Nội quy Nhà chung cư này và/hoặc các quy định của pháp luật có liên quan.

#### **Điều 7. Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Nhà chung cư**

- 7.1 Chủ sở hữu/Người sử dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Nhà chung cư như được niêm yết công khai tại bảng tin của Toà Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà chung cư thì Chủ sở hữu/Người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn vị quản lý để xử lý.
- 7.2 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 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.
- 7.3 Chủ sở hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu;

#### **Điều 8. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà chung cư**

- 8.1 Ban quản trị, Đơn vị quản lý phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên bảng tin hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà chung cư.
- 8.2 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 trong thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Chủ sở hữu, Người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà chung cư**

- 9.1 Yêu cầu Ban quản trị và Đơn vị quản lý Nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- 9.2 Chủ sở hữu cung cấp một chìa khóa dự phòng cho Đơn vị quản lý/Ban quản trị để sử dụng trong trường hợp khẩn cấp (bao gồm trường hợp phát hiện nguy cơ cháy, nổ, vỡ nước, ngập lụt có thể gây nguy hại đối với phần sở hữu riêng nói riêng và Nhà chung cư nói chung). Chìa khóa này sẽ được đựng trong phong bì dán kín và được niêm phong có xác nhận của Chủ sở hữu/Người sử dụng, đồng thời được lưu giữ tại két an toàn tại Ban quản trị/Đơn vị quản lý. Trong trường hợp có thay đổi, Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng có trách nhiệm phải thông báo và gửi ngay chìa khóa, thay thế cho Ban quản trị/Đơn vị quản lý để cập nhật.

Ban quản trị/Đơn vị quản lý chỉ được sử dụng chìa khóa dự phòng khi xảy ra trường hợp khẩn cấp trong Căn hộ mà không cần sự đồng ý/cho phép của Chủ sở hữu/Người sử dụng nhưng phải thực hiện các thủ tục thông báo kịp thời đến Chủ sở hữu/Người sử dụng căn hộ về việc sử dụng chìa khóa dự phòng này. Đồng thời, Ban quản trị/Đơn vị quản lý phải quay phim, chụp ảnh lại quá trình mở cửa Căn hộ bằng chìa khóa dự phòng. Sau khi sử dụng xong chìa khóa dự phòng phải liên hệ với Chủ sở hữu/Người sử dụng để ký lại niêm phong chìa khóa.



- 9.3 Đăng ký với Ban quản trị/Đơn vị quản lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) hoạt động thường xuyên để Ban quản trị/Đơn vị quản lý liên hệ trong trường hợp cần thiết.
- 9.4 Chủ sở hữu, Người sử dụng có trách nhiệm mua các khoản bảo hiểm cháy, nổ và các khoản tiền bảo hiểm bắt buộc khác theo thông báo của Đơn vị quản lý/Chủ đầu tư phù hợp với quy định của pháp luật.

#### **Điều 10. Xử lý vi phạm và điều khoản thi hành**

- 10.1 Thành viên Ban quản trị, Đơn vị quản lý, 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 Nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Đơn vị quản lý có quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba cung cấp dịch vụ theo hợp đồng với Đơn vị quản lý ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, trông giữ xe và các dịch vụ công cộng khác đối với đối tượng có hành vi vi phạm sau khi thông báo đến lần thứ hai nhưng vẫn không khắc phục (Đơn vị quản lý/bên thứ ba cung cấp dịch vụ không thu phí đối với và trong thời gian các dịch vụ bị ngừng cung cấp).
- 10.2 Trong trường hợp Chủ sở hữu hoặc Người sử dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý sau khi Đơn vị quản lý đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ sở hữu/Người sử dụng; thì Chủ đầu tư /Đơn vị quản lý có quyền tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác.
- 10.3 Nội quy này có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm. Việc sửa đổi, bổ sung sẽ do Hội nghị Nhà chung cư hoặc Chủ đầu tư quyết định theo quy định pháp luật. Cho đến khi tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu, Chủ đầu tư có thể tiến hành việc điều chỉnh, sửa đổi Nội quy trên cơ sở thống nhất với Chủ sở hữu phù hợp với nhu cầu quản lý, vận hành thực tế của Nhà chung cư, và đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

