

**HỢP ĐỒNG  
MẪU**

**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: ...../2023/HĐMB-HT

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;
- Căn cứ Luật Kinh doanh Bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006; Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở.

**Các Bên dưới đây gồm:**

**Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

**Tên công ty:** .....

**Trụ sở chính:** .....

**Điện thoại:** ..... **Fax:** .....

**Giấy ĐKKD số:** .....

**Đại diện:** Ông/bà ..... **Chức vụ:** .....

**Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

**Ông/Bà:** ..... Giới tính: .....  
CCCD số: ..... cấp ngày: ..... tại Công an: .....  
Hộ khẩu thường trú: .....  
Địa chỉ liên hệ: .....

*Hai 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 một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do ..... đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 và phụ lục kèm theo của hợp đồng này;
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư thuộc dự án có căn hộ mua bán do ..... làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên được xây dựng.
3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;
7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;
9. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;
10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;
11. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính 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;

12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;
14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị 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. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;
17. **“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;
18. **“Hai bên”** là bên A và bên B của hợp đồng này.
19. **“Bên thứ ba”** là tổ chức, cá nhân khác mà không phải là hai bên trong hợp đồng này.
20. “Dự án” là .....
21. “Khu đất” là .....
22. **“Chủ sở hữu Căn hộ”** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: Giấy chứng nhận quyền sở hữu do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Căn hộ trên cơ sở hợp đồng hoặc văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Căn hộ là Bên Mua và người thừa kế hợp pháp của Bên Mua.
23. **“Người sử dụng Căn hộ”** có nghĩa là cá nhân, tổ chức có quyền sử dụng hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn hộ của các Chủ sở hữu Căn hộ trong Khu Căn hộ, trên cơ sở: Hợp đồng thuê/mượn Căn hộ với Chủ sở hữu Căn hộ hoặc giấy tờ khác có tính chất tương đương phù hợp với quy định của pháp luật.
24. **“Cư Dân”** có nghĩa là Chủ sở hữu Căn hộ và/hoặc Người sử dụng Căn hộ của Khu Căn hộ.
25. **“Người liên quan của Cư dân”** có nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ dù ngắn hạn hay dài hạn, sống chung, ngụ tại hay sử dụng Căn Hộ dưới bất kỳ hình thức nào như: (i) Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ; và/hoặc (ii) Khách thăm/người được mời của Căn hộ, Người sử dụng Căn hộ kể cả nhà thầu; và/hoặc (iii) Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Căn hộ, Người Sử dụng căn hộ cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Căn hộ dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.
26. **“Ban Quản Trị”** có nghĩa là Ban Quản trị của Khu căn hộ do Hội Nghị nhà chung cư bầu ra để thay mặt Cư dân thực hiện, giám sát các hoạt động liên quan tới quản lý, sử

dụng Khu căn hộ và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Cư dân trong quá trình sử dụng các Căn hộ.

27. **“Hội Nghị nhà chung cư”** có nghĩa là hội nghị có sự tham gia của các Cư dân, được triệu tập và tổ chức theo quy định của Nội quy Khu căn hộ.
28. **“Lãi suất Quá Hạn”** là lãi suất phạt do chậm thanh toán hoặc chậm bàn giao Căn hộ theo Điều 9, Hợp đồng này.
29. **“Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện”** là các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm của Căn hộ được liệt kê tại Phụ lục của Hợp đồng này và mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản của nó do Các Bên lập và ký kết.
30. **“Ngày”** tức là ngày tính theo năm dương lịch, bao gồm cả ngày làm việc, ngày nghỉ và ngày lễ tết.

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

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán
  - a) Căn hộ số: ..... tại tầng ..... thuộc .....
  - b) Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;
  - c) Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy 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 thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (Hai phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (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.
  - d) Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;
  - e) Diện tích sàn xây dựng là.....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;
  - f) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở
  - g) Năm hoàn thành việc xây dựng tháng: .....
2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
3. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: .....

Diện tích đất sử dụng chung:.....

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

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

- Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền 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) là:.....đồng.
  - (Bằng chữ .....
  - Thuế giá trị gia tăng:.....đồng. (Bằng chữ.....); khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
  - Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là:.....đồng. (Bằng chữ.....);
- b) 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 chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi 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;
  - Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thuận tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này;
- 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 phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán.

Phương thức thanh toán: Đồng tiền Việt Nam, theo hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo thông tin tài khoản được các bên thỏa thuận sau khi ký kết hợp đồng.

3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán giá trị căn hộ được thực hiện theo tiến độ như sau: Việc thanh toán tiền theo các đợt được thực hiện theo đúng quy định Luật nhà ở 2014.

STT	Đợt thanh toán	Giá trị thanh toán	Tiến độ thanh toán
1	Đợt 1		
2	Đợt 2		
3	Đợt 3		
4	Đợt 4		
5	Đợt 5		
6	Đợt 6		

- b) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%.

Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại điều này 10 ngày, bên bán sẽ thông báo bằng văn bản kèm thông báo tiến độ thi công cho bên mua (thông qua các hình thức: fax, điện thoại, thư điện tử, công văn). Thông báo sẽ ghi rõ số tiền và thời hạn bên mua phải thanh toán. Khi thời gian hoàn thành thi công sớm hơn tiến độ dự kiến, bên

bán sẽ thông báo cho bên mua, đồng thời yêu cầu thanh toán trước thời gian thỏa thuận. Thời gian thanh toán trước được ấn định cụ thể trong thông báo.

- c) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Thời điểm cụ thể được quy định chi tiết tại phụ lục 02 kèm theo hợp đồng. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí 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 các vật liệu xây dựng (hoặc tương đương) 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 quy định tại phụ lục 03 của 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 trước ngày Bên Bán 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 cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc

#### **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 bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán 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 mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) 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 của 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 hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - i) Yêu cầu bên mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết và trả các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.
  - j) Có quyền thực hiện các biện pháp xử lý tài sản đảm bảo theo quy định của pháp luật và các thỏa thuận được ký giữa bên bán với bên mua và ngân hàng trong trường hợp bên mua ký hợp đồng tín dụng thế chấp hợp đồng mua bán căn hộ chung cư mà vi phạm hợp đồng tín dụng với ngân hàng.
  - k) Các quyền khác theo quy định của hợp đồng này và pháp luật có liên quan.
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 mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
  - 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 thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
  - c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
  - d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
  - e) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao 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;
  - f) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - g) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....;
  - h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;
  - i) 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 quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

- j) Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua 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 mua bán cho Bên Mua;
- k) 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;
- l) 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;
- m) 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 trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

## **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 ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư.
- 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 i 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 căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán 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 nhỏ hơn/lớn hơn 5% 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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;



- 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 điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;
- 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 căn hộ của Bên Bán;
  - b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên Bán) 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 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 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
  - g) Thanh toán 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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này, nếu vi phạm phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.
  - 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 bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư.
  - m) Các nghĩa vụ khác do hai bên thỏa thuận.

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

- 1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận 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 lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.
- 3. Bên Bán có trách nhiệm cung cấp hóa đơn tài chính và nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Bên Bán sẽ phát hành hóa đơn giá trị gia tăng cho Bên Mua theo đúng quy định của pháp luật. Trong trường hợp theo quy định của pháp luật, hoặc yêu cầu từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc do có sự thay đổi về chính sách pháp luật, việc xác định các loại thuế và phí liên quan đến nhà ở cần thiết phải được xác định hoặc tính toán lại thì Bên Bán và/hoặc Bên Mua sẽ thực hiện các công việc này trong thời hạn 90 ngày trước khi thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ. Ngoại trừ quy định này, trong quá trình thực hiện Hợp đồng các bên thực hiện đúng theo các nội dung của Hợp đồng liên quan đến các loại Thuế và Phí của Nhà nước.
5. Bên mua 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 cho bên bán hoặc đơn vị đang quản lý nhà chung cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích được sở hữu riêng.
6. 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.
7. Các khoản phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật có liên quan

#### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:
  - Bên bán phải xây dựng căn hộ theo thiết kế
  - Bên mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ và đóng 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, theo thỏa thuận trong hợp đồng.
2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua
3. Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày (Một trăm tám 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 mà không cần sự chấp thuận của bên mua và không bị xem là vi phạm hợp đồng này.
4. Trong trường hợp thời gian hoàn tất xây dựng sớm hơn thời gian quy định trên thì bên bán thông báo bằng văn bản cho bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
5. Trước ngày bàn giao căn hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
6. 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.
7. 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.
8. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do

không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

9. Nếu các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của bên mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của căn hộ được mô tả trong hợp đồng và phụ lục hợp đồng, bên bán có quyền từ chối sửa chữa, khắc phục.
10. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 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 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, 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.
4. 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 đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
5. 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 vòng 01 ngày, kể từ ngày phát hiện hư hỏng, đồng thời nỗ lực tối đa để giảm thiểu thiệt hại, tổn thất liên quan đến hư hỏng đó. Trong thời hạn 05 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, hai bên sẽ lập biên bản để đánh giá tình trạng hư hỏng. Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày hai bên đánh giá xong tình trạng hư hỏng. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. 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.
  - Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng trong vòng 60 tháng (sáu mươi tháng).
  - Việc bảo hành đối với phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị đi kèm căn hộ được nêu tại phụ lục 01 kèm theo hợp đồng cùng một số trang thiết bị công cộng khác (bao gồm thiết bị vệ sinh; các hộp điện chính và công tắc) và các thiết bị khác do bên bán cung cấp sẽ được thực hiện theo chính sách của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
  - a) Trường hợp hao mòn tự nhiên 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 trong 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 ngân hàng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;
  - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
  - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng
  - d) phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;
  - e) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên và Bên Mua trong hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy 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 theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ 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: các căn hộ chưa bán, diện tích sàn thương mại, khu vực để ô tô và các khu vực khác cùng những trang thiết bị thuộc quyền sở hữu riêng của bên bán theo quy định.

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: Sân, hành lang, cầu thang bộ, cầu thang máy, hồ
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác, bao gồm: văn phòng cho thuê, siêu thị và các dịch vụ khác; được quy định trong hợp đồng thuê cụ thể.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức 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 này 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 là: .....đồng/m<sup>2</sup>/ tháng. Mức 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 cho Bên Bán vào thời điểm bàn giao căn hộ.  
 Phí quản lý nhà chung cư năm đầu tiên = 12 x .....phí quản lý hàng tháng.  
*Đính kèm theo là danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua.*
  - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.
  - d) Bên mua sẽ thanh toán cho bên bán phí quản lý nhà chung cư
6. Tiền sử dụng dịch vụ gia tăng chỉ thu khi bên mua có nhu cầu sử dụng đó.
7. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư mà bên bán cung cấp cho bên mua trước khi thành lập ban quản trị nhà chung cư được liệt kê tại phụ lục.....

**Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
  - a) Nếu quá 15 ngày (mười lăm ngày), kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán: 150% (một trăm năm mươi phần trăm)/tháng do ngân hàng Ngoại thương công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.
  - b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá 30 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này. Bên bán sẽ gửi 03 (ba) lần thông báo cho bên mua về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên bán có toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt căn hộ.
  - c) 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. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là 8% (tám phần trăm) trên tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) + lãi chậm thanh toán theo quy định tại điểm a, khoản 2 điều này và các phí tổn có liên quan.
2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày (chín mươi ngày), kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,04% (không phải bốn phần trăm)/tổng giá trị căn hộ do Ngân hàng ngoại thương công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.
  - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá 180 ngày (một trăm tám mươi ngày), kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.
  - c) Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 08% (tám phần trăm) trên tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).
3. 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 sẽ:
- Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến căn hộ.
  - Bên mua bị phạt vi phạm do chậm nhận bàn giao căn hộ với số tiền phạt vi phạm là: 0,5% (không phải năm phần trăm)/ ngày chậm nhận bàn giao/ tổng giá trị căn hộ.
  - Bên bán sẽ tính thêm chi phí bảo quản căn hộ chung cư trong thời gian chậm tiếp nhận là 10.000đ/ngày/căn hộ, đồng thời bên mua phải nộp kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư trong khoảng thời gian chậm nhận bàn giao căn hộ.
  - Sau 30 ngày mà bên mua vẫn không đến nhận bàn giao căn hộ thì hợp đồng mặc nhiên hết hiệu lực pháp lý. Bên mua vẫn phải nộp phạt tiền vi phạm hợp đồng và các khoản khác liên quan đến căn hộ như đã thỏa thuận.
4. Trường hợp bên mua, người sử dụng căn hộ vi phạm như: coi nói, sửa chữa làm ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu chịu lực của công trình, vi phạm các quy định về việc quản lý, sử dụng chung cư được coi là vi phạm hợp đồng. Bên bán sẽ phối hợp cùng các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Trường hợp gây thiệt hại cho công trình bên mua sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bên bán.

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:
  - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng (hoặc tương đương) theo thuận trong hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;
  - 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 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 bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - 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) Do hỏa hoạn, dịch bệnh, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia, bãi công, đình công hay hành động cố tình liên kết của công nhân, cấm vận giao thông, phá hoại ngầm của các cá nhân, tổ chức phản động.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho bên còn lại biết trong thời hạn 10 ngày (Mười ngày) kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng, đồng thời gửi kèm theo giấy tờ chứng minh tình trạng bất khả kháng (nếu có). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
  - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b 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 180 ngày (Một trăm tám mươi ngày), kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được thực hiện như quy định tại điều 12 của hợp đồng này.
3. Hai bên thực hiện thanh lý hợp đồng mua bán căn hộ chung cư sau khi bên mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính theo quy định của hợp đồng này và hoàn thành công tác bàn giao căn hộ( Diện tích sử dụng căn hộ thực tế được xác định theo hồ sơ hoàn công căn hộ).

#### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia  
Địa chỉ nhận thông báo của các bên là địa chỉ ghi trên phần thông tin của các bên:
  - Đối với bên bán là địa chỉ trụ sở chính: .....
  - Đối với bên mua là địa chỉ chỗ ở hiện tại: .....
2. Hình thức thông báo giữa các bên
  - Văn bản. - Điện tín
  - Trực tiếp - Giao trực tiếp
  - Fax - Thư
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. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay 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) Nếu ngày thứ ba đó rơi vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được mặc nhiên xem như bên kia nhận vào ngày tiếp theo.
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 về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận; nếu 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. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày (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 Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 18. Các thỏa thuận khác**



1. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn hộ
  - a) Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận nhưng việc cấp Giấy chứng nhận này và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận và quyết định của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.
  - b) Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: Trường hợp có sự thay đổi về quy định pháp luật
  - c) Hợp đồng mua bán căn hộ so với thời điểm Hợp đồng này được ký kết, và tùy theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật về cách tính diện tích Căn Hộ tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận dẫn đến diện tích Căn Hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với Diện Tích Thực Tế Bàn Giao. Trong trường hợp này, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích trên Giấy chứng nhận và Diện tích sử dụng Thực Tế Bàn Giao.
  - d) Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do khách quan ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán sẽ không bị coi là lỗi của Bên Bán;
  - e) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán tất cả các khoản chi phí phát sinh theo quy định pháp luật và theo yêu cầu của các cơ quan có thẩm quyền và các chi phí thực tế hợp pháp khác trên cơ sở thỏa thuận của hai bên trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên và trước khi nhận Giấy chứng nhận;
  - f) Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một bên thứ 3 để nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu: (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp Đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua; (ii) và Người được ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại, hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.
2. Việc chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ:
  - a) Các bên chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;
  - b) Trường hợp trước thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng, Bên Mua vay vốn ngân hàng để mua Căn Hộ và có sự xác nhận của Bên Bán, thì Bên Mua phải trình cho Bên Bán văn bản xác nhận của ngân hàng về việc Bên Mua đã hoàn trả đầy đủ các khoản vay để mua Căn Hộ, ngoại trừ trường hợp Ngân hàng có văn bản xác nhận chấp thuận cho Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng;
  - c) Để tránh hiểu lầm, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;
  - d) Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ khoản thuế, phí liên quan đến chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật;

- e) Nếu Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng sử dụng các dịch vụ bất động sản do Bên Bán hoặc đơn vị kinh doanh dịch vụ bất động sản cung cấp để hỗ trợ Các bên thực hiện quá trình thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng theo các điều kiện quy định trong Hợp đồng này và theo quy định pháp luật, thì: Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng sẽ trả các chi phí khi sử dụng các dịch vụ bất động sản của Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ Bất động sản;
  - f) Bên Bán chỉ xác nhận vào văn bản Chuyển nhượng Hợp Đồng khi: Bên Mua cung cấp Hợp đồng mua bán căn hộ Diamond Blue đầy đủ hồ sơ theo quy định của pháp luật và thực hiện đầy đủ các điều kiện, thủ tục chuyển nhượng quy định trong Hợp đồng và theo quy định pháp luật;
  - g) Các quy định khác của pháp luật có hiệu lực tại từng thời điểm.
3. Các thay đổi và sửa chữa:
- a) Trong trường hợp Bên Mua tự thực hiện hoàn thiện Căn hộ, thì Bên Mua cam kết và có trách nhiệm hoàn thiện việc sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất Căn Hộ trong vòng 90 ngày kể từ ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại của Hợp đồng.
  - b) Trong quá trình hoàn thiện việc sửa chữa, cải tạo và lắp đặt nội thất Căn Hộ và sử dụng Căn Hộ, Bên Mua cam kết tuân thủ quy định liên quan đến việc sửa chữa, hoàn thiện Căn Hộ như được quy định tại Điều này và quy định của Chủ đầu tư và Bản nội quy nhà chung cư.
  - c) Trong mọi trường hợp, Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và/hoặc diện tích Căn hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được phê duyệt. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không thay đổi mục đích sử dụng (để ở, bao gồm cả việc cho thuê, cho mượn để ở) của Căn Hộ trừ trường hợp pháp luật tại thời điểm đó cho phép thay đổi mục đích sử dụng, và khi đó Bên Bán và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư có quyền yêu cầu Bên Mua phải thanh toán phí dịch vụ áp dụng cho mục đích sử dụng mới theo các quy định hiện hành.
    - i. Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng những người thuê Căn Hộ để ở và/hoặc người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp Đồng này, Bản nội quy nhà chung cư và các quy định có liên quan của pháp luật.
  - d) Trong trường hợp phát sinh các sửa chữa hoặc thay thế lớn đối với Tòa nhà mà chi phí vượt quá Phí bảo trì thì Bên Mua cùng với các Chủ sở hữu khác cùng đóng góp chi ph tương ứng với Diện tích sử dụng riêng để thực hiện các hoạt động sửa chữa, thay thế lớn trong Tòa nhà sau khi có ý kiến thỏa thuận của Ban quản trị nhà chung cư thông qua cuộc họp với cư dân tòa nhà.

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

- 1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 2. Hợp đồng này có 19 Điều, với 19 trang, được lập thành năm (05) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ một (01) bản, Bên Bán giữ bốn (04) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ, 06 bản phụ lục hợp đồng.

4. Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.
5. 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**

**BÊN BÁN**

**KHOA TIN**  
**LAW FIRM**

