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

..., ngày... tháng... năm ...

HỢP ĐỒNG MUA BÁN/THUÊ MUA CĂN HỘ DU LỊCH (HOẶC CĂN HỘ VĂN PHÒNG KẾT HỢP LƯU TRÚ)

Số: …/…

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Du lịch ngày 19 tháng 6 năm 2017;

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

Căn cứ Nghị định số …/…/NĐ-CP ngày ..... tháng ..... năm ..... của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ khác [1] .....

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án .....

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA CĂN HỘ DU LỊCH/CĂN HỘ VĂN PHÒNG KẾT HỢP LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên bán/bên cho thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[2]: .....

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư số: .....

- Người đại diện theo pháp luật: ..... 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 .....)

- Địa chỉ: .....

- Điện thoại liên hệ: .....Fax: .....

- Số tài khoản: .....Tại Ngân hàng: .....

- Mã số thuế: .....

II. BÊN MUA/BÊN THUÊ MUA CĂN HỘ DU LỊCH/CĂN HỘ VĂN PHÒNG KẾT HỢP LƯU TRÚ (sau đây gọi tắt là Bên mua/bên thuê mua):

- Tên tổ chức, cá nhân[3]: .....;

- Thẻ căn cước công dân /hộ chiếu[4] số: .....cấp ngày:..../..../....., tại .....

- Nơi đăng ký cư trú: .....

- Địa chỉ liên hệ: .....

- Điện thoại liên hệ: .....Fax (nếu có): .....

- Số tài khoản (nếu có): .....Tại Ngân hàng .....

- Mã số thuế (nếu có): .....

Hai bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" là căn hộ có công năng sử dụng lưu trú du lịch/căn hộ có công năng sử dụng văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác (nếu có) trong tòa nhà được mua bán/thuê mua kèm theo căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này, bao gồm: "Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú" được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc tòa nhà do Công ty ..... đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "Phần diện tích khác" trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các phần diện tích khác mà Bên mua/bên thuê mua sẽ mua/thuê mua từ Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "phần diện tích khác" là các phần diện tích trong tòa nhà không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nhưng được bán/cho thuê mua cùng với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này.

2. "Tòa nhà" là toàn bộ tòa nhà (hoặc cụm tòa nhà) mà trong đó có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/thuê mua do Công ty ..... làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, các căn hộ có mục đích sử dụng khác, các phần diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ ..... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số ..... thuộc dự án ....., phường/xã ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....

3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

4. “Giá bán/giá cho thuê mua Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” là tổng số tiền mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này.

5. “Bảo hành” là việc Bên bán/bên cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” là diện tích sàn xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

7. “Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú” là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ trong nhà chung cư và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã được phê duyệt *(Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đố kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....);* diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

8. “Phần sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua”: là phần diện tích bên trong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, bên trong phần diện tích khác trong tòa nhà (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua” là các phần diện tích bên trong và bên ngoài tòa nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán/bên cho thuê mua không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán/bên cho thuê mua không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán/giá cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; các phần diện tích này được

công nhận là sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật về nhà ở đối với trường hợp tòa nhà là nhà chung cư.

10. "Phần sở hữu chung trong Tòa nhà": *(i) nếu Tòa nhà là nhà chung cư thì phần sở hữu chung trong Tòa nhà là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của 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; (ii) nếu Tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên được thỏa thuận xác định phần sở hữu chung trong Tòa nhà và ghi rõ tại khoản này.*

11. "Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Tòa nhà" là khoản tiền .....% giá mua bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà.

12. "Dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà" là các dịch vụ quản lý, vận hành Tòa nhà nhằm đảm bảo cho Tòa nhà hoạt động bình thường.

13. "Bảo trì Tòa nhà" là việc duy tu, bảo dưỡng tòa nhà theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng tòa nhà; hoạt động bảo trì tòa nhà bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây tòa nhà; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà.

14. "Bản nội quy Tòa nhà" là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa nhà được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được hội nghị Tòa nhà thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa nhà.

15. "Doanh nghiệp quản lý vận hành Tòa nhà" là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành tòa nhà sau khi tòa nhà 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/bên thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của pháp luật đất đai;

Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận: .....

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được mua bán/thuê mua

Bên bán/bên cho thuê mua đồng ý bán/cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua đồng ý mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua bán/thuê mua:

a) Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú số: .....tại tầng .....(tầng có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú), thuộc Tòa nhà ..... *đường/phố (nếu có)*, thuộc phường/xã ....., quận/huyện/thị xã ....., tỉnh/thành phố .....;

b) Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:

Các bên thỏa thuận để xác định diện tích sử dụng của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: .....

(Các bên có thể dùng các nội dung dưới đây để thỏa thuận, xác định, ghi trong hợp đồng về diện tích sử dụng của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:

Diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú là: ..... m^2. 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 bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên bán/bên cho thuê mua theo diện tích thực tế được đo đạc khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn .....% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Nếu diện tích sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá ……% (.....phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

Trong biên bản bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán/thuê mua đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và phụ lục của hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua/bên thuê mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú).

c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m^2. 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: ..... *(phải ghi rõ, cụ thể theo đúng công năng sử dụng được ghi trong hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Tòa nhà được phê duyệt theo quy định pháp luật).*

đ) Năm hoàn thành xây dựng *(ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa Tòa nhà): .....*

e) Phần diện tích khác được mua/thuê mua cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, ...): ..... *(trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán/thuê mua các phần diện tích khác trong tòa nhà gắn với việc mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá mua bán/thuê mua/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ..... tại phụ lục của hợp đồng).*

g) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): .....

2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: ..... hoặc ô số: .....hoặc lô số: .....

b) Tờ bản đồ số: .....do cơ quan ..... lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: .....m^2 *(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên Tòa nhà đó, nếu Tòa nhà không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng Tòa nhà đó).*

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): .....

3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin, bản sao giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án, ...

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: .....

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: .....

- Các thông tin khác: .....

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: ..... *(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).*

5. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (nếu có): .....

6. Các thông tin khác (nếu có) .....

Điều 3. Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán/giá thuê mua:

a) Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua bán/thuê mua; cụ thể là: .....m^2 sử dụng (x) ..... đồng/01 m^2 sử dụng = ... đồng.

(Bằng chữ: .....).

Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 Tòa nhà, trong đó:

- Giá bán/giá thuê mua (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: .....đồng. (Bằng chữ .....)

- Thuế giá trị gia tăng: .....đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ .....)

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà: Nếu Tòa nhà là nhà chung cư có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong đó thì kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Tòa nhà bằng 2% giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng *(trường hợp tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về mức kinh phí bảo trì tòa nhà phải đóng).*

b) Giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua/bên thuê mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua/bên thuê mua sử dụng cho riêng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Các chi phí này Bên mua/bên thuê mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

- Kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có) .....

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua thì Bên mua/bên thuê mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Tòa nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ...cho nhà cung cấp dịch vụ.

d) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): .....

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, bằng tiền mặt hoặc thông qua ngân hàng theo quy định pháp luật.

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung .....%): ..... *(Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú phải theo đúng quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, ...).*

Việc mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 57 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 *(Việc thanh toán trong mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì các bên thỏa thuận để xác định giá thuê mua và số tiền bên thuê mua phải trả lần đầu; số tiền còn lại thì chia cho tổng số tháng thuê để nộp theo hàng tháng đến khi hết thời gian phải nộp tiền thuê theo tháng.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương đương .....% giá bán/giá thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: .....

Nếu Tòa nhà là nhà chung cư, có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng tại Tòa nhà thì Bên bán/bên cho thuê mua và Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong hợp đồng này; việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP (trường hợp tòa nhà không phải nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về mức kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong tòa nhà phải đóng và việc bàn giao kinh phí bảo trì).

c) Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): .....

Điều 4. Chất lượng công trình

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa nhà, trong đó có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa nhà, căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai):*

a) Giai đoạn 1: .....

b) Giai đoạn 2: .....

c) Giai đoạn 3: .....

d) .....

3. Bên bán/bên cho thuê mua phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại khu Tòa nhà của Bên mua/bên thuê 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/bên cho thuê mua phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên mua/bên thuê mua tại Tòa nhà theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê 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 *(nếu có thỏa thuận Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng)* .....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: ..... *(Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu sử dụng bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt).*

5. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): .....

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua

1. Quyền của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua trả tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua/bên thuê 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/bên thuê mua nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua/bên thuê mua cho đến khi Bên mua/bên thuê mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua/bên thuê mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú từ Bên mua/bên thuê mua) vi phạm Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này, vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu Tòa nhà là nhà chung cư.

đ) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Tòa nhà 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua/bên thuê mua;

KHOA TIN LAW FIRM

e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Tòa nhà trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Tòa nhà; ban hành Bản nội quy Tòa nhà; thành lập Ban quản trị Tòa nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Tòa nhà để quản lý vận hành Tòa nhà kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Tòa nhà được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

h) Yêu cầu Bên mua/bên thuê mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận: .....

2. Nghĩa vụ của Bên bán/bên cho thuê mua:

a) Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa nhà và thiết kế căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua kèm theo hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú;

b) Xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì Bên mua/bên thuê mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong thời gian chưa bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua; thực hiện bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và Tòa nhà theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

đ) Bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua/bên thuê 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/cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định của pháp luật;

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua. Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua/bên

thuê mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

Trong thời hạn ..... ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua mà Bên mua/bên thuê mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua/bên thuê mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua/bên thuê mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán/bên cho thuê mua phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua cho Bên mua/bên thuê mua;

i) Tổ chức Hội nghị Tòa nhà lần đầu để thành lập Ban Quản trị Tòa nhà nơi có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Tòa nhà khi Tòa nhà chưa thành lập được Ban Quản trị;

k) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Nộp kinh phí bảo trì ……..% theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán/bên cho thuê mua vào tài khoản mở độc lập tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật và hợp đồng này để Ban Quản trị Tòa nhà tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Tòa nhà được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này và quy định pháp luật.

n) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

1. Quyền của Bên mua/bên thuê mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng ..... chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà tại vị trí số ..... *(các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này);*

c) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua/bên thuê 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê 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/bên cho thuê

mua sau khi nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua/thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nếu Bên bán/bên cho thuê mua không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên mua/bên thuê mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực tế nhỏ hơn/lớn hơn ..... % so với diện tích sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú của Bên mua/bên thuê mua đối với Bên bán/bên cho thuê mua;

h) Trong trường hợp Tòa nhà là nhà chung cư thì Bên mua/bên thuê mua được quyền yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua bán/thuê mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật *(Trường hợp Tòa nhà không phải là nhà chung cư thì các bên thỏa thuận về việc thành lập Ban quản trị Tòa nhà);*

i) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua/bên thuê mua có nhu cầu thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên bán/bên cho thuê mua nộp kinh phí bảo trì Tòa nhà theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):* .....

2. Nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung .....% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiên mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú của Bên bán/bên cho thuê mua;

b) Nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, Bên mua/bên thuê mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua/thuê mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với

mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua chưa vào sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà và Bên mua/bên thuê mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua/bên thuê mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí, lệ phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua/bên thuê mua theo quy định;

g) Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Tòa nhà 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/bên thuê mua không sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư/Quy chế quản lý sử dụng Tòa nhà theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư/Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Tòa nhà;

k) Sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đúng mục đích theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán/bên cho thuê mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Tòa nhà;

n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):* .....

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

1. Bên mua/bên thuê mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí và lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán/bên cho thuê mua làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

KHOA TIN LAW FIRM

2. Bên mua/bên thuê mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua cho người khác.

3. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên bán/bên cho thuê mua cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội):* .....

Điều 8. Giao nhận căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú

1. Điều kiện giao nhận căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: ..... *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 02 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được bàn giao cho Bên mua/bên thuê mua (như điều kiện Bên bán/bên cho thuê mua phải xây dựng xong căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thiết kế, Bên mua/bên thuê mua phải đóng đủ tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua phải nộp khoản kinh phí ……..% tiền bảo trì phần sở hữu chung……..)*

2. Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua vào ..... (ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú).

Việc bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá .....ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua; Bên bán/bên cho thuê mua phải có văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

Trước ngày bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú là .....ngày, Bên bán/bên cho thuê mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua/bên thuê mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

3. Căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú được bàn giao cho Bên mua/bên thuê 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo, Bên mua/bên thuê mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán/bên cho thuê mua đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và ký vào biên bản bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú.

Trường hợp Bên mua/bên thuê mua hoặc người được Bên mua/bên thuê mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua trong thời hạn …… ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua được xem như Bên mua/bên thuê mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thực tế và Bên bán/bên cho thuê mua đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo hợp đồng, Bên mua/bên thuê mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú như vậy sẽ được coi là Bên mua/bên thuê mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, Bên mua/bên thuê mua được toàn quyền sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mua/thuê mua, kể cả trường hợp Bên mua/bên thuê mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này.

6. Các thỏa thuận khác *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*
.....

Điều 9. Bảo hành

1. Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã bán/cho thuê mua theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua phải thông báo và cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành.

3. Nội dung bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong Tòa nhà có mục đích sử dụng hỗn hợp bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 Tòa nhà. Đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thì Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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/bên cho thuê mua hoặc Bên được Bên bán/bên cho thuê mua ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua/bên thuê mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán/bên cho thuê mua khi căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn .....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua/bên thuê mua, Bên bán/bên cho thuê mua có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua/bên thuê mua phải tạo điều kiện để Bên bán/bên cho thuê mua thực hiện bảo

hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua/bên thuê mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 được tính từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua ký biên bản nghiệm thu Tòa nhà đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: ..... *(ghi thời hạn bảo hành theo quy định pháp luật tương ứng với công trình xây dựng).*

6. Bên bán/bên cho thuê mua không thực hiện bảo hành căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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/bên thuê mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;

c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;

d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú do Bên mua/bên thuê mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán/bên cho thuê mua;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận (nếu có): .....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thuộc trách nhiệm của Bên mua/bên thuê mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong Tòa nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật.

8. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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 thuê mua chưa nhận bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú từ Bên cho thuê mua mà Bên thuê mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng trình tự, thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên cho thuê mua không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên thuê mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên thuê mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. *(Các bên có thể thỏa thuận, ghi rõ các điều kiện chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú: .....).*

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Bên mua lại căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua/bên thuê mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà đính kèm theo hợp đồng này.

5. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong tòa nhà

Nếu tòa nhà là nhà chung cư, có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong Tòa nhà thì áp dụng, thực hiện theo các nội dung dưới đây *(nếu tòa nhà không phải là nhà chung cư, không có căn hộ chung cư được thiết kế và xây dựng trong tòa nhà thì các bên bắt buộc phải thỏa thuận, quy định về các nội dung liên quan trong việc xác định phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú trong tòa nhà; các bên có thể tham khảo nội dung áp dụng cho nhà chung cư dưới đây để thỏa thuận):*

1. Bên mua/bên thuê mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã mua/thuê mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này bao gồm .....; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Tòa nhà 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/bên cho thuê mua bao gồm: *(các bên phải ghi rõ vào mục này)* .....

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà bao gồm: ..... *(các bên phải thỏa thuận và ghi rõ những phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Tòa nhà).*

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong tòa nhà (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác .....): ..... *(các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này).*

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành tòa nhà như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành tòa nhà với đơn vị quản lý vận hành là: ..... đồng/m^2/tháng. 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/bên thuê mua có trách nhiệm

đóng khoản kinh phí này cho Bên bán/bên cho thuê mua vào thời điểm …… (các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày ……. hoặc đóng trong……. tháng đầu, thời điểm đóng là……..).

(Các bên thỏa thuận đính kèm theo hợp đồng này bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Tòa nhà mà Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua trước khi thành lập Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, thể thao, chăm sóc sức khỏe ……..).

b) Sau khi Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành tòa nhà sẽ do Hội nghị các chủ sở hữu trong tòa nhà quyết định và do Ban quản trị/Ban quản lý tòa nhà thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành tòa nhà.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có tòa nhà có quy định về mức kinh phí quản lý vận hành tòa nhà thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Các nội dung khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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/bên thuê mua chậm trễ thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú:
.....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Nếu quá ……. ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: .....% (.....phần trăm) theo lãi suất .....(các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn ..... tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng ..... 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/bên thuê 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 ..... ngày thì Bên bán/bên cho thuê mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán/bên cho thuê mua được quyền bán căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua/bên thuê mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua/bên thuê mua biết trước ít nhất là 30 ngày. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán .....(có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên mua/bên thuê mua vi phạm hợp đồng này là .....% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) (do các bên thỏa thuận % này).

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán/bên cho thuê mua chậm trễ bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua:
.....

(Các bên có thể thỏa thuận các nội dung sau đây:

a) Nếu Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn ..... ngày, kể từ ngày Bên bán/bên cho thuê mua phải bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên bán/bên cho thuê mua vẫn chưa bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú cho Bên mua/bên thuê mua thì Bên bán/bên cho thuê mua phải thanh toán cho Bên mua/bên thuê mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là ..... % (.....phần trăm) (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn .....tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng ……. công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán/bên cho thuê mua bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú thực tế cho Bên mua/bên thuê mua.

b) Nếu Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú quá ..... ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên mua/bên thuê mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán/bên cho thuê mua phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán (các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất) và bồi thường cho Bên mua/bên thuê mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với .....% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thông báo của Bên bán/bên cho thuê mua và căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua/bên thuê mua không nhận bàn giao thì *(các bên thỏa thuận cụ thể)* .....

4. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 13. Cam kết của các bên

1. Bên bán/bên cho thuê mua cam kết:

a) Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ du lịch/Căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ đã được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua/bên thuê mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): ……

2. Bên mua/bên thuê mua cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú bán/cho thuê mua;

b) Đã được Bên bán/bên cho thuê mua cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, Bên mua/bên thuê mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua/bên thuê mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua/bên thuê 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/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán/bên cho thuê mua sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua/bên thuê mua đã thanh toán cho Bên bán/bên cho thuê mua theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán/bên cho thuê mua yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua;

đ) Các cam kết khác do hai bên thỏa thuận (nếu có): .....

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, Khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có): .....

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) Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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 hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn …… ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này).* Việc bên bị tác động bởi 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.

5. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

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/bên thuê mua chậm thanh toán tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán/bên cho thuê mua chậm bàn giao căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú 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, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: *hoàn trả lại tiền mua/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường ..... do hai bên thỏa thuận, cụ thể.*

3. Các thỏa thuận khác (nếu có) *(các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)* .....

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia *(ghi rõ đối với Bên bán/bên cho thuê mua, đối với Bên mua/bên thuê mua):* .....

2. Hình thức thông báo giữa các bên *(thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp):* .....

3. Bên nhận thông báo *(nếu Bên mua/bên thuê mua có nhiều người thì Bên mua/bên thuê mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là: .....

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay 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 ....., kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận (nếu có) .....

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, 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

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật, không được trái đạo đức xã hội.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn ..... (cơ quan Tòa án) để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày .....

2. Hợp đồng này có ... điều, với ... trang, được lập thành ... bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua/bên thuê mua giữ ... bản, Bên bán/bên cho thuê mua giữ ... bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua/bên thuê mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú *(nếu mua bán/thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú hình thành trong tương lai)* và các giấy tờ khác như .....

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.

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/BÊN THUÊ MUA	**BÊN BÁN/BÊN CHO THUÊ MUA**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua/thuê mua thì đóng dấu của tổ chức)	*(Ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp)*

KHOA TIN LAW FIRM

---

[1] Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán, cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú. Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

[2] Ghi tên doanh nghiệp, cá nhân bán, cho thuê mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; nếu là cá nhân thì không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[3] Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ du lịch/căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện pháp luật của doanh nghiệp.

[4] Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.