

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ CHUNG CƯ HHA TÂN TÂY ĐÔ**

GIỮA

CÔNG TY TNHH XUÂN PHƯƠNG

Và

.....

Căn hộ số :

Hợp Đồng số:

Ngày:/...../.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà nội, ngày..... tháng.....năm 2016

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số:/HHA/HĐMB

Căn cứ:

- Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội Khóa XIII;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014 của Quốc hội Khóa XIII;
- Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- 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;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
- Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 9 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- 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;
- 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;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Quyết định số 861/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Hà Tây ngày 10 tháng 4 năm 2008 về việc giao Công ty Cổ phần Xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh (đại diện liên danh) làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị mới Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kèm theo quyền phát triển dự án số 02/2010/HĐCN-CT về việc chuyển nhượng quyền sử dụng Khu đất xây dựng Nhà ở cao tầng thuộc khu đô thị Tân Tây Đô ngày 02 tháng 02 năm 2010 giữa Công ty cổ phần xây dựng và dịch vụ thương mại Tuấn Quỳnh và Công ty TNHH Xuân Phương;
- Theo ý kiến thống nhất của các bên.

Hợp Đồng mua bán Căn Hộ Chung cư này (sau đây gọi là "**Hợp Đồng**") được lập vào ngày tháng năm 2016 giữa hai bên:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY TNHH XUÂN PHƯƠNG

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0500398822 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 03 tháng 4 năm 2001
- Địa chỉ: Thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: **0433 638 398** Fax: **0433 635 373**
- Số tài khoản: **2211201000251** tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội
- Mã số thuế: 0500398822
- Đại diện bởi **Ông Trần Trọng Xuân** Chức vụ: Giám đốc
- Căn cước công dân số: 001058006334 do Cục trưởng Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 04/4/2016.

2. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

- Ông (bà):.....
- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:../.../....., tại.....
- Hộ khẩu thường trú:.....
- Địa chỉ liên hệ:.....
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký kết Hợp Đồng này với nội dung sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

Trong Hợp Đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1 "**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 Công ty TNHH Xuân Phương đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- 1.2 "**Nhà Chung Cư**" là nhà chung cư ký hiệu HHA tại Khu Đô Thị Tân Tây Đô, Tân Lập, Đan Phượng, Hà Nội nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án do Công ty TNHH Xuân Phương 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 chung cư, kể cả phần khuôn viên (nếu có);
- 1.3 "**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;
- 1.4 "**Giá Bán Căn Hộ**" là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng;
- 1.5 "**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 khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không

bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- 1.6 **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên 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; 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;
- 1.7 **“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;
- 1.8 **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Điều 11.1 và liệt kê tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này;
- 1.9 **“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 như được quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này. Để làm rõ, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm (i) phần diện tích sử dụng riêng của Bên Bán được tính theo kích thước thông thủy theo nguyên tắc tương tự cách tính Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và (ii) các trang thiết bị sử dụng riêng gắn với phần diện tích này.
- 1.10 **“Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung”** 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 Điều 11.3 của Hợp Đồng này;
- 1.11 **“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 các bên thống nhất sửa đổi, bổ sung (trong trường hợp chưa đủ điều kiện tổ chức Hội nghị nhà chung cư) hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
- 1.12 **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** là khoản tiền 2% của giá bán Căn Hộ (được tính trước thuế) mà Bên Mua có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư và tính toán cụ thể tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng;
- 1.13 **“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;
- 1.14 **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư;
- 1.15 **“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;
- 1.16 **“Sự Kiện Bất Khả Khắc”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng 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;

- 1.17 "**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 để chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai;
- 1.18 "**Dự Án**" là dự án đầu tư xây dựng các tòa nhà chung cư thương mại CT1A, CT1B, HHA tại Khu Đô Thị Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội do Công Ty TNHH Xuân Phương làm Chủ Đầu Tư;
- 1.19 "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là Công ty TNHH Xuân Phương.

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:

2.1 Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) Căn hộ số: tại tầng:....., thuộc Nhà Chung Cư HHA trong Khu Đô Thị Tân Tây Đô, xã Tân Lập, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội thuộc Dự Án do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư.
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m² (bằng chữ:mét vuông) được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

Hai bên nhất trí rằng, Diện Sử Dụng Căn Hộ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn dưới 2% (*hai phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 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 Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Thông Thủy đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong Biên bản bàn giao Căn Hộ, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, diện tích chênh lệch (tăng hoặc giảm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao 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.

- c) Diện tích sàn xây dựng là: ... m² (bằng chữ: mét vuông) được tính theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng;
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: *dùng để ở*;
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng: **Quý I/2017**.

2.2 Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1 là:

- a) Khu đất ký hiệu HH tại Khu đô thị Tân Tây Đô xác định theo quy hoạch chi tiết 1/500 được phê duyệt theo Quyết định số 1860/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân huyện Đan Phượng ngày 29 tháng 8 năm 2008.
- b) Diện tích đất sử dụng chung: **2.280** m² (*Bằng chữ: Hai nghìn hai trăm tám mươi mét vuông*).

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

3.1. Giá Bán Căn Hộ:

a) **Giá Bán Căn Hộ (Tổng giá trị Hợp Đồng)** là:.....đồng

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 Nhà Chung Cư, trong đó:

(i) Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất nhưng không bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) là:

..... đồng/m² x m² = đồng

(ii) 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. Các bên nhất trí rằng thuế giá trị gia tăng có thể thay đổi theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và khoản thuế giá trị gia tăng quy định tại Hợp đồng này sẽ được điều chỉnh tương ứng theo quyết định đó;

(iii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (được tính trước thuế) bằng 2% giá bán của Căn Hộ như xác định tại mục (i) điểm a) của Điều 3.1 này, cụ thể bằng:.....đồng. (Bằng chữ.....).

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a) Điều 3.1 nêu trên không bao gồm các khoản sau:

(i) 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;

(ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp điện, gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và

(iii) 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, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo thuận tại Điều 11.5 của Hợp Đồng.

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ 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.

3.2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam Đồng thông qua hình thức trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên chủ tài khoản : **Công ty TNHH Xuân Phương**

Số tài khoản : **1161.000.698.8888**

Tại ngân hàng : **Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hoài Đức**

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

3.3. Thời hạn thanh toán:

- a) Tổng số tiền thanh toán theo tiến độ Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) làđồng (Bằng chữ.....), được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau:

Đơn vị tính: đồng

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Giá bán (chưa bao gồm thuế GTGT)	Thuế GTGT	Số tiền thanh toán
1	<i>Ngay sau khi ký hợp đồng</i>	60% tương đương _____		
2	<i>Trước ngày 20/2/2017 (ngay trước khi nhận bàn giao nhà)</i>	40% tương đương _____		
Tổng				

- (i) Trước các đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều này, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản (*thông qua hình thức như fax, chuyển bưu điện hoặc thư điện tử (nếu có) hoặc bao gồm tất cả các hình thức này.*) cho Bên Mua nêu rõ số tiền mà Bên Mua phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán. Để tránh hiểu nhầm, mọi thông báo sẽ theo trình tự được quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này.
- (ii) Trường hợp có sự chênh lệch vượt quá 2% giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Điều 2.1 của Hợp Đồng và Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ mà dẫn đến điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ như quy định tại điểm b) Điều 2.1 của Hợp Đồng thì việc thanh toán thêm hoặc cản trừ sẽ được các Bên thỏa thuận cụ thể khi nhận bàn giao Căn Hộ. Theo đó, giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) diện tích sử dụng Căn Hộ như quy định tại điểm a) Điều 3.1 của Hợp Đồng này (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Thông Thủy thực tế ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này (sau đây gọi là “**Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch**”).
- Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ phải thanh toán Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch cho Bên Bán.
 - Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch sẽ được Bên Bán thanh toán cho Bên Mua.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư:

- (i) Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn Hộ với số tiền là

(ii) Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản bảo trì tại ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua để tạm quản lý trong thời gian Ban Quản trị Nhà Chung Cư chưa được thành lập;

(iii) 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 Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của 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

4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư trong đó có Căn Hộ với đặc điểm như nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn Hộ được quy định tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này hoặc các vật liệu có chất lượng tương đương.

4.2 Tiến độ xây dựng: Bên Bán dự kiến hoàn thành xây dựng tòa Nhà Chung Cư vào quý I năm 2017 và bàn giao cho khách hàng trong tháng 4 năm 2017. Trong trường hợp Bên Bán hoàn thành Nhà Chung Cư trước thời hạn, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua để thực hiện việc bàn giao sớm.

4.3 Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư có Căn Hộ của Bên Mua theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4.4 Bên Bán 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:

- a) hệ thống đường giao thông;
- b) hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt;
- c) hệ thống cung cấp nước sinh hoạt;
- d) hệ thống thoát nước thải và rác thải;
- e) hệ thống xử lý nước thải và vệ sinh môi trường;
- f) hệ thống thông tin liên lạc và công trình hạ tầng xã hội.

Trong quá trình triển khai và hoàn thiện xây dựng, nếu có sự thay đổi về nội dung Dự Án được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành văn bản điều chỉnh mà làm thay đổi hoặc gây ảnh hưởng đến các hạng mục nêu trên thì Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua khi hai bên làm thủ tục bàn giao Căn Hộ nhưng trong mọi trường hợp phải đảm bảo khi bàn giao thì Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường tại Căn Hộ.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

5.1 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. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng;
- 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;
- d) 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.
- e) 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 và chỉnh sửa 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;
- f) Được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn Hộ này theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- g) Được quyền 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;
- h) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật;
- i) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán như quy định tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này theo thiết kế đã được phê duyệt và phù hợp với quy định pháp luật.
- j) Được toàn quyền sở hữu đối với Căn Hộ và có các quyền hợp pháp khác đối với Căn Hộ cho đến thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua;
- k) Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và các phụ lục kèm theo.

5.2 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 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ 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 theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, 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;
- f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 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, và internet;
- 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, các khoản phí, lệ phí liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí 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 sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật đối với Phần 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, tự chịu trách nhiệm quản lý sử dụng hoặc giao cho Ban quản trị nhà chung cư quản lý sử dụng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- n) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

6.1 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 tư 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) 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 theo thỏa thuận tại điểm (i) Điều 5.2 của Hợp Đồng này);
- c) 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;
- d) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ (bao gồm: giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và Giá Trị Của Phần Diện Tích Chênh Lệch (nếu có)), các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ, và các khoản phải thanh toán khác của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội của Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ mua bán theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- f) 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 Điều 4.4 của Hợp Đồng hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 7% 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;
- g) 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 và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- h) 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;
- i) Thực hiện các quyền khác được quy định trong Hợp Đồng và các Phụ lục kèm theo Hợp Đồng.

6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng mà 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;
- 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 sự hợp pháp của Căn Hộ và các trường hợp thuộc trách nhiệm 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 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;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí gửi xe... 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 Điều 11.4 của Hợp Đồng, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;
- 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) Sau khi nhận bàn giao Căn hộ, với tư cách là chủ căn hộ, Bên Mua (không xét đến việc có hoặc không trực tiếp sử dụng căn hộ) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích và đúng công năng thiết kế, không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích của Nhà Chung Cư. Nếu muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ một chi tiết nào của Căn Hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau thời hạn bảo hành. Trong trường hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu cho Bên Bán hoặc Ban Quản Lý Nhà Chung Cư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
- 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 hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- m) Thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng quy định của Hợp Đồng;
- n) Trước khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào hoặc cư trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản;
- o) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán tuân thủ thiết kế được phê duyệt và các quy định pháp luật liên quan.
- p) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung;

- q) Bảo đảm và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam. Tự chịu trách nhiệm về việc cung cấp các thông tin làm cơ sở hoặc liên quan đến việc ký kết Hợp Đồng này;
- r) Cung cấp đầy đủ hồ sơ Căn Hộ và hồ sơ cá nhân theo quy định của pháp luật để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này) chậm trễ trong việc cung cấp hồ sơ thì Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài;
- s) Trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này và trước khi cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật hiện hành; và
- t) Thực hiện các nghĩa vụ khác được ghi trong Hợp Đồng, các phụ lục kèm theo.

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

- 7.1 Bên Mua 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.
- 7.2 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.
- 7.3 Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại phí khác liên quan đến việc mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật.
- 7.4 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, chuyển nhượng, tặng cho, để thừa kế Căn Hộ đã mua cho người khác.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

8.1 Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

Sau khi Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Điều 3 của Hợp Đồng và các điều kiện để bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua. Tại thời điểm bàn giao, Căn Hộ sẽ được bàn giao cho Bên Mua phù hợp với thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng. Tuy nhiên, Các Bên thống nhất rằng:

- a) Tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, nếu Bên Mua phát hiện căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào biên bản bàn giao căn hộ (nếu vẫn đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ) hoặc bằng đề nghị sửa chữa (nếu chưa đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ). Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được các bên thống nhất tại biên bản bàn giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Thời điểm các bên ký biên bản bàn giao căn hộ được xác định là thời điểm bàn giao Căn Hộ.
- b) Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Điều 1 của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày

kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Hợp Đồng.

- 8.2 Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày cụ thể do Bên Mua quyết định sau khi Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán với Bên Bán và đăng ký ngày nhận bàn giao Căn Hộ (sau đây gọi là “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”).
- 8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua theo thiết kế đã được duyệt; 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 trong Hợp Đồng, trừ trường hợp theo quy định tại Điểm e) Điều 5.1 của Hợp Đồng.
- 8.4 Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế của Căn Hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế với chi phí do Bên Mua chịu.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao Căn Hộ được nêu trong Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ 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 f) Điều 6.1 của Hợp Đồng thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán, Bên Mua được xem là 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.

- 8.5 Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng, 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.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

- 9.1 **Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ đã bán theo quy định của Luật nhà ở và các quy định, văn bản hướng dẫn thi hành.**
- 9.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán sẽ 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.
- 9.3 Nội dung bảo hành nhà ở 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 (nếu có), 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.

Bên Bán 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.

- 9.4 Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật; 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.
- 9.5 Thời gian bảo hành Căn Hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:
- a) 60 tháng đối với phần nội dung bảo hành nhà ở quy định tại điểm 3 Điều 9 này.
 - b) Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở như quy định tại điểm 3 Điều 9 này: Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.
- 9.6 Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi (cho dù bất cẩn, sử dụng sai chức năng, mục đích sử dụng, quá tải hoặc tự ý sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng) của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản do bên thứ ba 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 Điều 9.5 của Hợp Đồng;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3 của Hợp Đồng, 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;
- 9.7 Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 10.1 Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp quyền mua Căn Hộ hoặc Căn Hộ sau khi Bên Mua đã được bàn giao quyền sở hữu 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 và pháp luật.
- 10.2 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 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 sẽ không thu thêm bất kỳ khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
- 10.3 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 tại Điều 3 của Hợp Đồng;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng 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;
 - d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 10.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.2 và Điều 10.3 của Hợp Đồng, người mua lại Căn Hộ 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 và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

11.1 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua bao gồm Diện Tích Thông Thủy của Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng này. Ngoài ra, Bên Mua cũng có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng.

11.2 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:

- (i) phần diện tích các tầng thương mại từ tầng 1 đến tầng 3 của Nhà Chung Cư;
- (ii) diện tích tầng hầm (ngoại trừ các phần diện tích tầng hầm được bố trí làm phòng kỹ thuật điện, nước, thu gom rác, quạt gió);
- (iii) các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng của Bên Bán tại các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;
- (iv) tầng thượng Nhà Chung Cư và không gian bên trên của tầng thượng; và
- (v) tất cả các khu vực, phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư và Dự Án nằm ngoài Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Mua và Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật.

11.3 Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.

11.4 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: **4.000 đồng/m²/tháng**. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ được tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được ghi trong Biên bản bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán theo lịch trình 6 tháng một lần, trong vòng 10 ngày đầu của tháng.

Các nội dung liên quan đến Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư như phạm vi công việc, dịch vụ mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư được quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm Hợp Đồng.

- 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 Hà Nội 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.

Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

12.1 Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ và/hoặc Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng như sau:

- a) Nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 0,05 % (*không phải không năm phần trăm*)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng. Việc trễ hạn thanh toán của Bên Mua được hiểu là trễ hạn thanh toán tiền gốc.

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. Trong vòng 60 (*sáu mươi*) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này là 25% (*hai mươi lăm phần trăm*) tổng giá trị Hợp Đồng này (*chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư*).

12.2 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 Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng nhưng quá thời hạn 45 (*bốn mươi lăm*) ngày kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (*không phải không năm phần trăm*)/ngày 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 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng 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.

Trong trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 25% (hai mươi năm phần trăm) tổng giá trị Hợp Đồng này (chưa tính thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư).

- 12.3 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 mà Bên Mua không nhận hoặc từ chối nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và áp dụng các quy định tại Điều 8.4 và các quy định tại Điểm b), Điều 12.1 của Hợp Đồng để giải quyết.

Điều 13. Cam kết của các bên

13.1 Bên Bán cam kết:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng 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 được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

13.2 Bên Mua cam kết:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng 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 thỏa thuận trong Hợp Đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

- 13.3 Việc ký kết Hợp Đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

- 13.4 Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng 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 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.

- 13.5 Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

- 14.1 Các bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng bao gồm các sự kiện như:
- a) Do chiến tranh hoặc thiên tai, phá hoại, hoả hoạn, bạo động, đình công, dịch bệnh, lũ lụt, mưa bão hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người;
 - b) Do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của các Bên;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế; hoặc
 - d) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 của Hợp Đồng 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 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng.
- 14.4 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) Điều 15.1 của Hợp Đồng.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

- 15.1 Hợp Đồng 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 thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thoả thuận tại Điểm b) Điều 12.1 của Hợp Đồng;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thoả thuận tại Điểm b) Điều 12.2 của Hợp Đồng;
 - 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 60 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai Bên cũng không có thoả thuận khác thì một trong hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc chấm dứt Hợp Đồng không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
- 15.2 Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:
- a) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm a) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý **hậu quả** do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo văn bản thoả thuận của Các Bên.

- b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm b) và Điểm c) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng.
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d) Điều 15.1 của Hợp Đồng thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền trong Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã thực nhận theo quy định của Hợp Đồng ngày trên cơ sở không tính lãi. Ngoài trách nhiệm hoàn trả số tiền, Bên Bán sẽ không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên Mua. Bên Mua phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và phù hợp với quy định của pháp luật.

Điều 16. Thông báo

16.1 Địa chỉ để các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán (như tại phần thông tin về Bên Bán ở trang 2)
- b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua (như tại phần thông tin về Bên Mua ở trang 2)

16.2 Hình thức thông báo giữa các Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

16.3 Bên nhận thông báo là:

- a) Bên Mua: như tại phần thông tin về Bên Bán ở trên
- b) Bên Bán: như tại phần thông tin về Bên Mua ở trên

16.4 Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng 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 Điều 16.1, Điều 16.2 và Điều 16.3 của Hợp Đồng 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 làm việc thứ 5 kể từ ngày đóng dấu bưu điện;
- d) Vào thời điểm thông báo, đề nghị, yêu cầu thanh toán hoặc thư từ giao dịch v.v... đó được nhập vào hệ thống thông tin do Bên Mua đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng (khi Bên Bán gửi cho Bên Mua) hoặc do Bên Bán chỉ định/cung cấp hợp lệ (khi Bên Mua gửi cho Bên Bán) trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;
- e) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày kế tiếp.

16.5 Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 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. Hiệu lực của Hợp Đồng

- 18.1 Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực ràng buộc Bên Mua và các bên kế thừa của Bên Mua trên cơ sở việc chuyển nhượng Hợp Đồng này, chuyển nhượng Căn Hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức chuyển quyền sở hữu Căn Hộ khác theo quy định của pháp luật.
- 18.2 Hợp Đồng có 18 Điều, với 20 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 18.3 Kèm theo Hợp Đồng là 03 Phụ lục, bao gồm 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 nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng 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 và các thông tin liên quan đến thỏa thuận của Các Bên trong Hợp Đồng.
Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 18.4 Trong trường hợp các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên./.

BÊN BÁN

BÊN MUA

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/HHA/HĐMB)

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ

Xem bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ mua bán và bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà Chung Cư có Căn Hộ đính kèm.

II. VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG CỦA CĂN HỘ

STT	CÁC HẠNG MỤC	MÔ TẢ VẬT LIỆU CƠ BẢN SỬ DỤNG	GHI CHÚ
I	PHÒNG KHÁCH + PHÒNG ĂN		
1	Cửa chính	Gỗ tự nhiên sản xuất trong nước	
2	Tường, trần	Sơn nước thương hiệu GALAXY hoặc tương đương	
3	Sàn	Gạch Ceramic kích cỡ 40x40cm thương hiệu Prime hoặc tương đương	
4	Cửa sổ, vách kính + phụ kiện	Cửa nhựa lõi thép sản xuất trong nước	
II	PHÒNG NGỦ		
1	Cửa phòng	Gỗ công nghiệp sản xuất trong nước	
2	Tường, trần	Sơn nước thương hiệu GALAXY hoặc tương đương	
3	Sàn	Gạch Ceramic kích cỡ 40x40cm thương hiệu Prime hoặc tương đương	
4	Cửa sổ + phụ kiện	Cửa nhựa lõi thép sản xuất trong nước	
III	PHÒNG BẾP		
1	Sàn	Gạch Ceramic kích cỡ 40x40cm thương hiệu Prime hoặc tương đương	
2	Sàn LOGIA	Gạch Ceramic chống trơn kích cỡ 25x25cm thương hiệu Prime hoặc tương đương	
IV	PHÒNG TẮM + WC		
1	Cửa phòng	Cửa nhựa lõi thép sản xuất trong nước	
2	Tường trong	Gạch Ceramic kích cỡ 25x40cm thương hiệu Prime hoặc tương đương	
3	Tường ngoài	Sơn nước thương hiệu GALAXY hoặc tương đương	
4	Sàn	Gạch Ceramic chống trơn kích cỡ 25x25cm thương hiệu Prime hoặc tương đương	
5	Trần	Thạch cao chịu nước	
6	Bồn cầu	Inax hoặc tương đương	
7	Lavabo + sen tắm	Inax hoặc tương đương	
8	Chi tiết khác	Vòi xịt, lò giấy inox, phụ kiện inox, gương tráng bạc	
V	CÁC CHI TIẾT KHÁC		
1	Điện thoại, internet	Đầu cắm internet, truyền hình cáp	
2	Đèn chiếu sáng	Đèn Huỳnh Quang thương hiệu Comet hoặc tương đương	
3	Thiết bị điện	Phụ kiện điện, Attomat, công tắc và ổ cắm thương hiệu Sino/Vanlock hoặc tương đương	
4	Dây điện	Dây điện Trần Phú hoặc Cadisun	

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm Hợp đồng mua bán Căn Hộ số:/HHA/HĐMB)

PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

Số TT	Nội dung tính/thiết bị
1.	Cửa và sảnh chính khu căn hộ tại tầng 1
2.	Các sảnh thang máy và hành lang ở mỗi tầng từ 4-25
3.	Bể nước ở tầng hầm và bồn nước trên mái
4.	Các phòng kỹ thuật điện và nước ở mỗi tầng (trừ phòng kỹ thuật riêng cho các thiết bị IBS và điện nhẹ thuộc quyền khai thác của Bên Bán), buồng và hố thang máy
5.	Cầu thang bộ ở mỗi tầng
6.	Phòng thu gom rác ở mỗi tầng và tầng hầm
7.	Mái (là phần diện tích có cốt xây dựng cao nhất trong Nhà Chung Cư phía trên buồng thang máy và phòng kỹ thuật)
8.	Hệ thống thang máy
9.	Bể xử lý nước và chất thải
10.	Hệ thống cung cấp điện cho các căn hộ
11.	Hệ thống cung cấp điện cho các khu vực chung
12.	Hệ thống chống sét
13.	Hệ thống cấp nước và thoát nước
14.	Hệ thống báo cháy và chữa cháy
15.	Hệ thống hút khói hành lang
16.	Hệ thống điều áp thang
17.	Hệ thống máy phát điện dự phòng