

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:

CĂN HỘ SỐ:, TẦNG:....., TÒA:.....

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ
CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC HÀ NỘI**

VÀ

ÔNG/BÀ:

Ngày tháng năm

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

Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ
Số:

Căn cứ pháp lý:

1. Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
2. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH3 ngày 25/11/2014;
3. Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản;
4. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014;
5. Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
6. Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
7. Quyết định Chủ trương đầu tư số 5835/QĐ-UBND ngày 20/10/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội
8. Giấy phép xây dựng số.....ngày.....
9.

Các Bên dưới đây gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG VÀ CÔNG TRÌNH KIẾN TRÚC HÀ NỘI

Địa chỉ : Lô nhà 19.42, khu ĐTM Trần Lãm, phường Trần Lãm, Thành phố Thái Bình, Tỉnh Thái Bình

Văn phòng giao : Tầng 3, tòa nhà Housing, 299 Trung Kính, Cầu Giấy,

dịch Hà Nội.

Điện thoại : 04.3259.5272 Fax: 04.3259.5365

STK : tại Ngân hàng

Mã số thuế : 0101559080

Đại diện :

Chức vụ :

Số CMND :

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

Ông/Bà :

Số CMND (hộ chiếu) : Ngày cấp: Nơi cấp:

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại : Email :

Đồng sở hữu : Quan hệ :

CMND (hộ chiếu) : ; Ngày cấp : ; Nơi cấp :

Hộ khẩu :

Điện thoại :

Số tài khoản (nếu có) : tại Ngân hàng

Mã số thuế (nếu có) :

Trong trường hợp Bên Mua gồm có hơn một (01) cá nhân hoặc tổ chức, tất cả các tham chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này sẽ có nghĩa là từng người trong số đó và toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là trách nhiệm, nghĩa vụ liên đới. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ quyết định người nào hoặc tổ chức nào có nghĩa vụ gì đối với Bên Bán nhưng có quyền yêu cầu riêng rẽ đối với từng người trong số họ. Để thuận tiện, cá nhân hoặc tổ chức trong Bên Mua sẽ uỷ quyền cho một (01) người làm đại diện của Bên Mua (Sau đây gọi là **“Người Đại Diện Theo Uỷ Quyền”**) để giao dịch và ký kết các nghĩa vụ ràng buộc với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ. Tất cả các hành vi của Người đại diện theo uỷ quyền này sẽ ràng buộc Bên Mua và Bên Bán không cần phải đạt được bất kỳ sự chấp thuận riêng rẽ nào của từng chủ thể trong Bên Mua. Tuy nhiên, ngoài phạm vi của uỷ quyền này, những tài liệu theo yêu cầu của pháp luật mà cần có chữ ký của các

chủ thể trong Bên Mua thì phải được ký bởi từng cá nhân và người được uỷ quyền của tổ chức trong Bên Mua. Thoả thuận giữa các chủ thể trong Bên Mua về tỷ lệ sở hữu, nghĩa vụ của họ đối với nhau và đối với Bên Bán, thoả thuận về uỷ quyền, thoả thuận các nội dung khác sẽ được Bên Mua tự lập theo đúng quy định của pháp luật.

(Từng Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi riêng là “Bên” và được gọi chung là “Các Bên”).

XÉT RẰNG:

1. Bên Bán theo Quyết định chủ trương đầu tư là Chủ Đầu Tư của Dự án Khu nhà ở Hateco 6 tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội Bên Bán là Chủ Sở hữu của Căn Hộ (như được xác định dưới đây) vào ngày ký Hợp Đồng này ;
2. Bên Bán mong muốn bán và Bên Mua mong muốn mua Căn Hộ trong Dự án Khu nhà ở Hateco 6 tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng này.

NAY, DO ĐÓ, Hai bên nhất trí ký kết bản Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1: Giải thích từ ngữ

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

1. **“Căn Hộ”** là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt nhà chung cư do Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng và công trình kiến trúc Hà Nội đầu tư xây dựng với các chi tiết kỹ thuật và đặc điểm như mô tả tại Điều 2 và Phụ lục 1 đính kèm Hợp Đồng này.
2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ toà nhà chung cư (trong đó có Căn Hộ mua bán theo Hợp đồng này) do Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng và công trình kiến trúc Hà Nội làm chủ đầu tư, bao gồm các Căn Hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại địa chỉ phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thuộc Dự án khu nhà ở Hateco 6.
3. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng mua bán Căn Hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;
4. **“Tổng giá trị căn hộ”** là tổng số tiền bán Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
5. **“Bảo Hành Nhà Ở”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm

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

6. ***“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”*** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích vườn treo, 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, phần lõi hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt ;
7. ***“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”*** là diện tích được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
8. ***“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”*** là phần diện tích sử dụng Căn Hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ;
9. ***“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”*** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán Căn Hộ;
10. ***“Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư”*** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này;
11. ***“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”*** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được các bên thỏa thuận trong thời gian chưa có Ban quản trị chung cư hoặc được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở khi Hội nghị nhà chung cư được tổ chức;
12. ***“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”*** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ (Không bao gồm thuế VAT) mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;
13. ***“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”*** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;
15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;
16. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 18 của Hợp Đồng này;
17. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật ;
18. **“Ngày bàn giao căn hộ”** được hiểu là ngày Căn hộ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này;
19. **Ngày gửi đề nghị thanh toán:** là ngày Bên Mua tiếp nhận đề nghị thanh toán đóng dấu ngày gửi trên bì thư tới địa chỉ hai bên đã thống nhất trong Hợp đồng;
20. **“Ngày”** là ngày tính theo lịch dương lịch, bao gồm cả thứ 7, chủ nhật và không bao gồm các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định nhà nước Việt Nam.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ chung cư được mô tả như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

- a) **Căn Hộ số:** ; **Tầng:** , **Tòa :** thuộc dự án đầu tư xây dựng công trình Khu nhà ở Hateco 6 tại phường Phương Canh, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng & công trình kiến trúc Hà Nội làm chủ đầu tư.
- b) Diện tích sử dụng Căn Hộ là : **m²**. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là **“Diện Tích Thông Thủy”**) theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- c) Hai bên nhất trí rằng, Diện Tích Thông Thủy ghi tại điểm này chỉ là diện tích tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn

Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; Trong trường hợp Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch trong phạm vi $\pm 2\%$ (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Thông Thủy thực tế chênh lệch vượt quá $\pm 2\%$ (hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này thì giá bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ. Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Thông Thủy chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng mua bán Căn Hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Thông Thủy thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: Để ở;
- e) Hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến ngày¹: Quý III/2019

2. Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- a) Tờ bản đồ số: Xác định tại bản vẽ Quy hoạch tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 được Sở Quy hoạch - Kiến trúc chấp thuận tại văn bản số 1076/QHKT-TMB-(P1) ngày 11/03/2016, Sở Tài nguyên Môi trường xác nhận ngày 24/01/2017.
- b) Diện tích đất sử dụng: Khoảng 9.822 m²

Điều 3. Tổng giá trị căn hộ, giá bán Căn Hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Tổng giá trị căn hộ:

- a) Chi tiết giá bán căn hộ:

TT	Nội dung chi tiết		Đơn vị tính
1	Ký hiệu căn hộ		
2	Diện tích thông thủy		m ²
3	Đơn giá bán căn hộ: - Đơn giá này đã bao gồm: thuế GTGT và tiền sử dụng đất, chưa bao gồm phí bảo trì 2%. - Đơn giá này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng và cũng được áp		VNĐ/m ²

	dụng đối với phần diện tích căn hộ được điều chỉnh tăng hoặc giảm.		
4	<p>Giá bán căn hộ (chưa bao gồm phí bảo trì 2%).</p> $(4)=(3) \times (2)$ <p>Trong đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Giá trị căn hộ trước thuế (4.1) - Thuế giá trị gia tăng (khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất (TSDĐ) nộp cho Nhà nước và có thể thay đổi do giá trị tiền sử dụng đất phải nộp thay đổi theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền) (4.2) 		VNĐ VNĐ VNĐ
5	<p>Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ trước thuế:</p> $(5)=(4.1) \times 2\%$		VNĐ
6	<p>Tổng giá trị căn hộ:</p> $(6)=(4)+(5)$		VNĐ

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm a khoản này 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 bưu chính, viễn thông, truyền hình cáp 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;

¹Ngày: Tùy theo tòa sẽ theo tháng nhất định

- 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 này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - iv. Các khoản thuế, phí, lệ phí, hoặc các chi phí khác đối với việc sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm.
- c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

- a) Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo Tài khoản của Bên Bán.
- b) 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. Thời hạn thanh toán: Xem chi tiết tại Phụ lục 2, đính kèm Hợp đồng

4. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, chủ đầu tư có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có nhà chung cư biết.

Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày Ban quản trị nhà chung cư được thành lập, chủ đầu tư phải chuyển giao kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của Luật Nhà ở và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết;

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

- 1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp Đồng này (xem chi tiết tại Phụ lục số 01).
- 2. Tiến độ xây dựng dự kiến:
 - a) Phần đài, giằng móng: Cơ bản hoàn thành trong¹: Quý III/2017;
 - b) Cột nóc: Cơ bản kết thúc vào¹: Quý III/2018;

- c) Hoàn thành¹: Bàn giao nhà Quý III/2019
 - d) Tiến độ xây dựng dự kiến trên đây có thể nhanh hoặc chậm hơn 3 tháng (90 ngày) so với dự kiến tùy thuộc vào điều kiện khách quan, chủ quan khi thi công công trình.
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 khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định;
4. Bên bán chỉ được phép bàn giao nhà cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi chậm trả trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng. 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 thực hiện nghĩa vụ tài **chính phát** sinh theo quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và các sửa đổi/bổ sung tại từng thời điểm;
- c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- e) Trong thời gian trước khi Ban Quản trị được thành lập, Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên Mua, hoặc do chủ sở hữu Căn Hộ cho phép sử dụng) vi phạm Quy Chế Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây Dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này, hoặc vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này;

- f) 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.
- g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia 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 cả doanh nghiệp trực thuộc Chủ đầu tư) kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập; Đề xuất doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư để Hội nghị nhà chung cư lần đầu thông qua;
- h) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng mua bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 19 của Hợp Đồng này;
- i) 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.
- j) Trong thời gian bảo hành, khi phát hiện có sai sót trong quá trình sử dụng do bất kể bên nào thông báo, Bên Bán có quyền tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ nhưng phải báo trước cho Bên Mua trong thời hạn 03 (ba) ngày và Bên Mua không được từ chối một cách bất hợp lý.
- k) 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 của hợp đồng này phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan;
- l) Thực hiện các quyền khác được quy định tại hợp đồng này và các phụ lục kèm theo.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ mua bán;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- e) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua và không phải chịu trách nhiệm đối với những tổn thất hao mòn tự nhiên của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt trong trường hợp quy định tại Khoản 6, Điều 8 của Hợp Đồng này;
- f) Thực hiện bảo hành Căn Hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
- g) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) 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....;
- i) 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;
- j) **Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày làm việc kể từ ngày bàn giao nhà, Bên Bán có trách nhiệm** làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu về Căn Hộ cho Bên Mua.
- k) **Trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà** Bên Mua không nộp các giấy tờ, các khoản phí, lệ phí đầy đủ và đúng hạn theo thông báo nộp hồ sơ làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà của Bên Bán thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ mua bán cho Bên Mua;
- l) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi hội đủ điều kiện tổ chức hội nghị và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ xây dựng. Thành lập Ban quản lý vận hành Tòa nhà trực thuộc Bên Bán hoặc lựa chọn và ký Hợp Đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị nhà chung cư khi nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

- m) 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 và tổ chức tín dụng. Bên Bán có quyền từ chối hỗ trợ khi xét thấy việc hỗ trợ này vi phạm các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này hoặc vi phạm quy định pháp luật liên quan;
- n) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- o) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng.
- p) Có trách nhiệm bảo mật thông tin của Bên Mua, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ 3 khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- q) Bên Bán có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của Bên Mua và tạo điều kiện để bên mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- r) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng (Phụ lục 1) 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) Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này . Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.

- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật nhưng phải thanh toán 95% tiền mua Căn Hộ và ký, nộp đầy đủ giấy tờ, thuế, lệ phí, phí theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm k khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ: (i) 100% **Tổng Giá trị** căn hộ và (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài **chính phát** sinh từ Hợp Đồng (nếu có); và (iii) các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- g) 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;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Hợp đồng mua Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng. Trong trường hợp này, Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu của Căn Hộ cho Bên Mua nếu đến ngày được cấp Giấy Chứng Nhận Quyền Sở Hữu mà Bên Mua chưa thanh toán hết tiền vay cho Ngân Hàng. Việc xử lý tài sản thế chấp trong trường hợp này sẽ do Ngân hàng thực hiện theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này và Phụ lục 2 đính kèm Hợp Đồng.
- j) Mỗi chủ sở hữu Căn Hộ được sử dụng 02 (hai) chỗ để xe máy hoặc xe đạp hoặc xe cho người tàn tật trong bãi đỗ xe tương ứng của Tòa Nhà tại vị trí do đơn vị quản lý nơi để xe sắp xếp tại thời điểm gửi xe. Nếu Bên Mua có nhu cầu gửi xe ô tô tại Nơi để xe ô tô thì đăng ký với đơn vị quản lý để sắp xếp vị trí và thỏa thuận về lệ phí trông giữ.

- k) Bên Mua có quyền yêu cầu Bên Bán cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước của Bên Mua và tạo điều kiện để bên mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- l) Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận trong Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn: (i) các đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Điều 3 của Hợp Đồng này; (ii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này; (iii) các khoản tiền phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư; và (iv) các loại phí, lệ phí, chi phí cũng như các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, không phụ thuộc việc có hay không có thông báo đề nghị thanh toán của Bên Bán. Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp Đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- c) Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- d) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- 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 khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- f) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này kể từ thời điểm nhận được thông báo bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- g) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- h) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

- i) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) 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;
- l) 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;
- m) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, đồng thời chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối tới Phần sở hữu chung này;
- n) Hoàn trả lại các khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- o) Phải nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp bên bán hoàn thành và bàn giao căn hộ sớm hơn theo quy định cụ thể tại Điều 8 Hợp đồng và tuân thủ nghĩa vụ tương ứng theo thời gian bàn giao căn hộ thực tế;
- p) Trong quá trình sử dụng Căn hộ, Bên Mua không được thay đổi kiến trúc và kết cấu bên trong Căn hộ; Không được đặt các biển quảng cáo, panô, áp phích, cửa sắt, cửa bổ sung tại cửa căn hộ, biển hiệu ở mặt ngoài căn hộ; Không được coi nói thêm ra xung quanh hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Tòa nhà, hành lang hoặc mặt ngoài căn hộ. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên Mua muốn sửa chữa bên trong căn hộ thì Bên Mua phải có đơn đề nghị kèm theo bản vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa gửi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị tòa nhà và phải được sự đồng ý bằng văn bản của Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị tòa nhà; Nếu Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong căn hộ mà không làm thay đổi kiến trúc, kết cấu chính của Căn hộ thì Bên Mua phải thông báo cho Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị tòa nhà trước ít nhất 10 (mười) ngày làm việc trước thời điểm dự kiến bắt đầu sửa chữa. Mọi trường hợp sửa chữa phải tuyệt đối tuân thủ Nội quy quản lý sử dụng Tòa nhà cũng như bản

vẽ thiết kế và kế hoạch sửa chữa trong trường hợp được Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư hoặc Ban quản trị tòa nhà chấp thuận;

- q) Cho phép Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư, Bên Bán hoặc Ban quản trị tòa nhà có quyền tiếp cận vào bên trong Căn hộ vì mục đích khắc phục các sự cố có liên quan đến Tòa nhà hoặc Căn hộ, bảo hành, xây dựng, đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ và các quyền khác của Bên Bán hoặc Công ty Quản lý theo quy định trong Nội quy Quản lý sử dụng Tòa nhà.
- r) Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải liên đới chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí, phí trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ;
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Hộ đã mua cho người khác;
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: Bên Bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên Mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung
2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua dự kiến vào ngày¹

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (Chín mươi) ngày, kể từ ngày¹ Trong trường hợp này, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Ngày bàn giao dự kiến sẽ không áp dụng nếu có Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp đồng này.

3. Trong giới hạn chậm bàn giao nêu trên, Ngày Bàn Giao Dự Kiến có thể được điều chỉnh theo quyết định của Bên Bán hoặc theo thỏa thuận khác bằng văn bản của Các Bên.

Trước 10 (mười) ngày làm việc so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Thực Tế trong giới hạn chậm bàn giao nêu trên, tùy ngày nào đến trước và trên cơ sở việc thanh toán của Bên Mua đã hoàn thành, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian bàn giao thực tế, địa điểm bàn giao và các nghĩa vụ tài chính khác cần thanh toán (nếu có)

4. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.
5. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán xác định lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 (mười) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 6 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của hợp đồng này.

6. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.
2. Nội dung bảo hành nhà ở **bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phân ôp, lát, trát, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán. 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.**
3. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất

lượng tương đương. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Khi Bên Mua phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào mà khiếm khuyết, hư hỏng đó thuộc đối tượng được bảo hành theo quy định tại Điều này thì Bên Mua phải:
 - a) Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát hiện Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành; và
 - b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Bên Mua và/hoặc bất kỳ người sử dụng được phép của Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên Mua và/hoặc người sử dụng đó phải gánh chịu toàn bộ hay một phần chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và các thiệt hại phát sinh, tùy theo mức độ vi phạm.
5. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm giải quyết bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Trong trường hợp xảy ra hư hỏng có thể sửa chữa, khắc phục được trong phạm vi công nghệ, kỹ thuật cho phép thì Bên Bán sẽ thực hiện sửa chữa, khắc phục hạng mục hư hỏng đó bằng vật liệu **hoặc** thiết bị mới cùng loại hay chất lượng tương đương đang có trên thị trường. 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.
6. Bên Mua hoặc người sử dụng được phép của Bên Mua phải tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán hoặc bên khác do Bên Bán chỉ định vào Căn Hộ và đưa những máy móc, thiết bị cần thiết vào Căn Hộ để thực hiện bảo hành Căn Hộ. Khi thực hiện việc bảo hành nói trên, nhân viên của Bên Bán hoặc người do Bên Bán chỉ định phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Bên Mua **và** cho các tài sản của Bên Mua trong hoặc liên quan đến Căn Hộ. Nếu gây thiệt hại cho Bên Mua **và** cho các tài sản của bên mua, Bên Bán có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại đã gây ra.
7. Các Bên đồng ý xác nhận rằng bất kỳ công việc bảo hành, sửa chữa nào đối với Căn Hộ sẽ chỉ được thực hiện bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền. Bên Bán không có trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc nhờ người khác khắc phục khiếm khuyết trong mọi trường hợp.
8. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

9. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi vận hành, sử dụng của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Hộ tự ý cải tạo, sửa chữa Căn Hộ không được sự đồng ý bằng văn bản của Chủ đầu tư. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán.
- f) Trường hợp Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 5 Điều này;

10. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

- 1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.
- 2.** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 3.** Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Căn Hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

- b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 2 và 3 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong nhà chung cư:

- 1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được quy định tại Phụ lục đính kèm. Bên Mua có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư. Riêng nơi để xe trong tầng hầm sẽ theo quy định của UBND thành phố Hà Nội về việc thu phí trông giữ xe đạp, xe máy, ô tô. Bên Mua được quyền sử dụng hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình và phải trả chi phí cho các đơn vị cung cấp dịch vụ theo quy định.
- 2. Các diện tích và hạng mục công trình thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán là Khu vực siêu thị; Khu văn phòng của tòa nhà và các hạng mục được nêu tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng này.
- 3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư và chủ đầu tư được quy định chi tiết trong Phụ lục 3 của Hợp đồng này.
- 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 mức phí do Bên Bán quy định hoặc mức phí mà Bên Bán thỏa thuận với Công ty quản lý dịch vụ tòa nhà tại Hợp Đồng dịch vụ tùy thuộc vào từng thời điểm. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với

thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm nhận thông báo bàn giao nhà.

Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư gồm: bảo vệ, an ninh, vệ sinh môi trường khu vực công cộng, dịch vụ kỹ thuật và dịch vụ lễ tân trực tại nhà chung cư.

- b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

5. Phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi Bên Mua có nhu cầu sử dụng) do Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Dịch Vụ quy định theo thỏa thuận với Bên Mua và chỉ thu khi Bên Mua sử dụng dịch vụ.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:
 - a) Không ảnh hưởng đến và bởi các quyền, nghĩa vụ khác trong Hợp đồng này, nếu quá 10 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì cùng với việc phải thanh toán ngay khoản tiền đến hạn đó, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán lãi chậm trả trên số tiền quá hạn theo mức lãi suất quá hạn bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn do Ngân hàng công bố tại thời điểm thanh toán. Tiền lãi chậm trả được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán.
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của các đợt thanh toán vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã thông báo với Bên Mua bằng văn bản và chào bán Căn Hộ cho khách hàng khác.

Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (khoản thanh toán này không tính lãi) chỉ sau khi Bên Bán đã bán được Căn Hộ đó cho khách hàng khác và sau khi đã khấu trừ các khoản sau:

- i. Tiền lãi chậm trả trên số tiền còn phải thanh toán theo hợp đồng tính từ ngày đến hạn thanh toán khoản tiền đó cho đến ngày chấm dứt hợp đồng. Lãi suất và cách tính lãi chậm trả được áp dụng như quy định tại điểm a khoản 1 Điều này, mức lãi suất được xác định vào ngày chấm dứt hợp đồng.
- ii. Mọi chi phí hành chính phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này bao gồm các chi phí như: chi phí tiến hành thủ tục đơn phương chấm dứt Hợp Đồng (nếu có); chi phí luật sư tư vấn (nếu có); chi phí đi lại của Bên Bán, chuyển phát thư từ cho Bên Mua để yêu cầu gặp mặt, chi phí bán hàng của Bên Bán (hoa hồng, quà tặng...) và các chi phí khác theo quy định của Bên Bán và pháp luật.
- iii. Phạt vi phạm và bồi thường Hợp Đồng bằng 10% (mười phần trăm) Tổng **giá trị căn** hộ (chưa tính thuế GTGT và kinh phí bảo trì) theo Hợp đồng này .
- iv. Các khoản thuế và lệ phí do Nhà nước áp dụng mà Bên Bán phải chịu theo quy định của Hợp đồng này;
- v. Toàn bộ chi phí, phí tổn thực tế liên quan tới việc cưỡng chế Bên Mua ra khỏi phạm vi Căn Hộ và khôi phục hiện trạng Căn Hộ (nếu có).

Bên Bán sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên Mua bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên Mua.

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 trị Hợp đồng đúng hạn theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng Bên Bán không bàn giao Căn hộ trong thời hạn 90 ngày, kể từ Ngày Bàn giao Dự kiến, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao với số tiền lãi tính trên tổng số tiền Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo mức lãi suất chậm trả bằng 150% mức lãi suất cho vay trong hạn do Ngân hàng công bố tại ngày Bên mua nhận bàn giao thực tế. Tiền lãi chậm bàn giao được tính từ Ngày thứ 91 kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày bàn giao thực tế
 - b) Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Hộ trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, trừ khi việc không bàn giao là do nguyên nhân vi phạm Hợp đồng (bao gồm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua trong Hợp đồng này) và Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên Mua sẽ có **quyền**:
 - (i) Tiếp tục Hợp đồng với một ngày bàn giao mới được xác định bởi Bên Bán hoặc

- (ii) Chấm dứt Hợp đồng này và yêu cầu Bên Bán:
- Hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản thanh toán mà Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán theo Hợp đồng này; và
 - Khoản phạt và bồi thường vi phạm Hợp đồng tương đương 10% (mười phần trăm) Tổng giá trị căn hộ (chưa tính thuế và kinh phí bảo trì) theo Hợp đồng này.
 - Thanh toán tiền lãi chậm bàn giao Căn Hộ với mức lãi suất chậm trả tính trên tổng số tiền Bên Mua đã trả cho Bên Bán theo mức lãi suất 150% (một trăm năm mươi phần trăm) mức lãi suất cho vay trong hạn do Ngân hàng ... công bố tại ngày chấm dứt Hợp Đồng. Tiền lãi chậm trả được tính từ ngày thứ 91 kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày chấm dứt Hợp Đồng;
- c) Khi Bên Bán thông báo thời hạn nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên Mua không đến nhận, Bên Mua vẫn phải nộp các khoản phí quản lý và các chi phí phát sinh (nếu có) trước khi nhận nhà và Giấy Chứng Nhận.
- d) Trường hợp Bên Mua đã thanh toán các khoản nghĩa vụ tài chính khác theo Hợp đồng này nhưng không đến nhận bàn giao đúng thời gian theo thông báo của Bên Bán (trừ trường hợp sự chậm trễ hoặc vắng mặt do nguyên nhân bất khả kháng theo quy định tại Điều 18 Hợp đồng này hoặc Bên Mua có lý do chính đáng được Bên Bán chấp nhận) hoặc Bên Mua đến nhận bàn giao nhưng không ký hoặc không ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục khuyết điểm, sai sót của Căn Hộ vào Biên bản bàn giao thì được coi như Bên Mua mặc nhiên chấp nhận hoàn toàn Căn Hộ và đã nhận bàn giao Căn Hộ kể từ ngày bàn giao nêu trong thông báo bàn giao. 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 vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

Điều 13. Thuế và các khoản phí

Bên Mua có trách nhiệm nộp các khoản thuế và phí liên quan đến việc mua Căn Hộ, bao gồm: Lệ phí trước bạ, phí công chứng hợp đồng mua bán Căn Hộ, các khoản phí, lệ phí khác mà cơ quan nhà nước có thẩm quyền và tổ chức có liên quan thu phù hợp với quy định của pháp luật như phí đo đạc và cấp hồ sơ kỹ thuật Căn Hộ, phí thẩm định và phí cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) với điều kiện tổng các khoản chi phí, phí, lệ phí đó theo quy định của nhà nước.

Điều 14. Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ

1. Trừ khi có yêu cầu khác của Bên Mua, Bên Bán sẽ nỗ lực để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua trong thời hạn sớm nhất có thể kể từ ngày Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng, với điều kiện là:
 - a) Bên Mua đã ký biên bản bàn giao; và
 - b) Bên Mua trong phạm vi của mình phối hợp với Bên Bán bằng cách có mặt tại Cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi được yêu cầu, cung cấp các giấy tờ, tài liệu và thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật; và
 - c) Bên Mua thanh toán tất cả các khoản phí, lệ phí hoặc thuế phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên Mua đúng hạn cho Nhà nước;
 - d) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán các khoản chi phí phát sinh như đã thỏa thuận tại Điều 13 Hợp đồng này liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sở hữu nhà cho Bên Mua.
2. Trong trường hợp Bên Mua là người nước ngoài thuộc diện được phép sở hữu một căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam thì thời hạn sở hữu Căn Hộ sẽ căn cứ vào các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam.

Trường hợp có sự thay đổi của pháp luật hoặc giải thích hoặc áp dụng liên quan đến hạn chế quyền sở hữu căn hộ của Bên Mua nước ngoài đó thì Bên Bán sẽ không có trách nhiệm và nghĩa vụ đối với quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua nước ngoài.

Bên Bán đồng ý rằng, trong suốt thời hạn của Hợp đồng này, nếu có sự thay đổi pháp luật hoặc giải thích hoặc áp dụng cho phép Bên Mua nước ngoài sở hữu Căn Hộ trong thời hạn dài hơn thì Bên Mua nước ngoài sẽ có quyền đối với lợi ích đó với điều kiện Bên Mua nước ngoài nộp các hồ sơ chứng minh quyền sở hữu và các khoản phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước Việt Nam.

Điều 15. Chuyển nhượng

1. Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, chuyển giao, thế chấp, cho hoặc tặng Căn Hộ hoặc các giao dịch khác theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Bên Mua có thể chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào khác (“Việc Chuyển Nhượng”) theo đúng quy định của pháp luật, và với điều kiện là các quy định sau được áp dụng:
 - a) Căn Hộ không có bất kỳ tranh chấp, thế chấp, trở ngại hay việc cho thuê nào và Việc Chuyển Nhượng không bị cấm bởi pháp luật Việt Nam;

- b) Trường hợp Căn Hộ được tài trợ vốn, Bên Mua phải xuất trình văn bản đồng ý của người tài trợ đối với Việc Chuyển Nhượng nói trên cho Bên Bán;
 - c) Việc Chuyển Nhượng chỉ có hiệu lực sau khi Biên Bản Chuyển Nhượng được công chứng bởi phòng công chứng và xác nhận bởi Bên Bán theo quy định của pháp luật Việt Nam.
3. Bên Mua sẽ được giải phóng khỏi các nghĩa vụ tương ứng của mình theo Hợp đồng này sau khi Việc Chuyển Nhượng có hiệu lực; với điều kiện là Bên Mua và (Những) Người Nhận Chuyển Nhượng phải tuân thủ đầy đủ các quy định của Điều này.

Điều 16. Xây dựng và sửa chữa nhỏ đối với Căn Hộ.

1. Trước Ngày bàn giao thực tế, Bên Mua không được yêu cầu thay đổi bất cứ hạng mục nào của Căn Hộ, bao gồm cả việc thay đổi loại vật liệu của Căn Hộ và hoàn thiện Căn Hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên Bán có quyền từ chối mọi yêu cầu nêu trên của Bên Mua (nếu có).
2. Sau Ngày bàn giao thực tế, Bên Mua cam kết tuân thủ các quy định liên quan đến việc sửa chữa nhỏ đối với Căn Hộ như được quy định tại Điều này và Nội Quy.
3. Trong mọi trường hợp Bên Mua không được thay đổi Căn Hộ và diện tích Căn Hộ, kết cấu chính của Căn Hộ theo như thiết kế được cấp thẩm quyền phê duyệt.
4. Bên Mua cam kết đảm bảo rằng những Người sử dụng thực tế Căn Hộ của Bên Mua sẽ phải tuyệt đối tuân thủ các quy định về xây dựng và sửa chữa nhỏ đối với Căn Hộ phù hợp với quy định của Hợp đồng này và Quy chế sử dụng nhà chung cư.
5. Bên Mua, hoặc bất kỳ người nào được Bên Mua thuê hay cho phép, có thể tiến hành sửa chữa hoặc cải tạo Căn Hộ, với các điều kiện sau:
 - a) Việc sửa chữa hoặc cải tạo này được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên Bán;
 - b) Việc sửa chữa hoặc cải tạo này không làm thay đổi kết cấu và mặt bên ngoài Căn Hộ so với tình trạng của Căn Hộ vào ngày bàn giao thực tế;
 - c) Không được lập các tấm chắn cố định có thể gây cản trở đến các hoạt động thông thường hàng ngày của cư dân trong Khu Chung Cư;
 - d) Phải tuân thủ các quy định của Quy Chế sử dụng nhà chung cư và các quy định hiện hành của pháp luật Việt Nam trong suốt quá trình thi công bất kỳ hạng mục nào liên quan đến Căn Hộ, bao gồm các hoạt động xây dựng, cải tạo, trang trí, sửa chữa hoặc bảo trì.

Điều 17. Cam đoan và Cam kết của các bên

1. Cam đoan và Cam kết của Bên Bán:

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

2. Cam đoan và Cam kết của Bên Mua:

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ mua bán;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
- 3.** Việc ký kết Hợp Đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4.** Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
- 5.** Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 18. 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) Tình trạng bạo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không);
 - e) Tình trạng khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chế tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác;
 - f) Bệnh dịch, hỏa hoạn hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người.
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 07 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. Khi Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra, nghĩa vụ theo Hợp đồng của bên bị ảnh hưởng từ Sự Kiện Bất Khả Kháng đó sẽ được tạm hoãn trong suốt khoảng thời gian bị ảnh hưởng. Bên bị ảnh hưởng sẽ gửi thông báo cho bên kia biết khoảng thời gian bị ảnh hưởng và đề nghị tạm hoãn thực hiện nghĩa vụ để khắc phục ảnh hưởng. Thời gian thực hiện nghĩa vụ của bên bị ảnh hưởng sẽ được gia hạn bằng một khoảng thời gian tạm hoãn nói trên mà không bị phạt. Trong thời hạn này, việc bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
5. 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 khoản 1 Điều 19 của Hợp Đồng này.

Điều 19. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Việc chấm dứt Hợp Đồng giữa hai Bên sẽ xảy ra khi có một trong các trường hợp sau:
 - a. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thoả thuận điều kiện và thời điểm chấm dứt.
 - b. Nếu Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng thì Bên Mua sẽ bị phạt 10% Tổng giá trị căn hộ (chưa tính thuế VAT và kinh phí bảo trì) và bồi thường các chi phí Bên Bán đã bỏ ra như chi phí môi giới, quà tặng, chi phí quản lý... Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng (khoản thanh toán này không tính lãi) chỉ sau khi Bên Bán đã bán được Căn Hộ đó cho khách hàng khác và sau khi đã khấu trừ các khoản nêu trên.
 - c. Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Mua vi phạm, chậm trễ trong việc thanh toán được quy định tại **Điểm b Khoản 1** Điều 12 kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua. Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà theo quy định tại **Điểm b Khoản 2** Điều 12 kể từ ngày Bên Mua gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán.
 - d. Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này nếu trong trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày và theo đánh giá của mình thì Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được.
 - e. Hợp Đồng đã được thực hiện xong.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 điều này. Trường hợp hợp đồng chấm dứt theo quy định tại khoản 1 điều này, các bên có trách nhiệm tiến hành các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Điều 20. Thông báo

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:

1.1 Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng và công trình kiến trúc Hà Nội

Địa chỉ giao dịch:

Điện Thoại:..... Fax:

Người liên hệ: - Chức vụ:

1.2 Bên mua: Ông/Bà

Địa chỉ liên hệ :

Điện Thoại: Email:

2. Hình thức thông báo giữa các bên: 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 văn bản nêu trên được xem là đã nhận được nếu các văn bản đó được gửi bằng phương pháp chuyển phát nhanh đến đúng tên của Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua, đúng địa chỉ ghi ở phần thông tin của Các Bên trong Hợp Đồng này được xác nhận bởi bên cung cấp dịch vụ chuyển phát. Ngày gửi thông báo căn cứ vào dấu của cơ quan/tổ chức cung cấp dịch vụ chuyển phát nhanh.
3. Nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua phải thoả thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo. Việc cử người đại diện nhận thông báo và địa chỉ của người nhận thông báo trong trường hợp này sẽ được Bên Mua lập thành văn bản gửi cho Bên Bán tại ngày ký Hợp đồng này.
4. Nếu một trong các bên thay đổi địa chỉ thì phải báo cho bên còn lại biết. Bên Bán được miễn trách nhiệm nếu Bên Mua không thông báo về việc thay đổi địa chỉ, tên người nhận thông báo dẫn đến việc thông báo được chuyển đến địa chỉ thông báo nhưng không đến tay của Bên Mua.
5. Các thông báo được gửi cho mỗi Bên theo địa chỉ đăng ký của từng bên nêu ở trên.

Điều 21. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 10 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.

Khi một trong các bên tranh chấp nhận được thông báo thụ lý của Tòa án có thẩm quyền thì bên đó có quyền tạm dừng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng mà không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

Điều 22. Các quy định khác

1. Vô Hiệu

Sự vô hiệu hoặc không thể thực hiện được của bất kỳ điều khoản nào của Hợp đồng này sẽ không làm ảnh hưởng đến hiệu lực hay khả năng thực hiện của bất kỳ điều khoản nào khác của Hợp đồng này và điều khoản vô hiệu hoặc không thể thi hành đó được xem là bị hủy bỏ.

2. Các phụ lục

Các phụ lục của Hợp đồng này là những phần không thể tách rời của Hợp đồng này. Các phụ lục có thể được điều chỉnh, sửa đổi trên cơ sở thỏa thuận

bằng văn bản của các Bên **và không trái với quy định của pháp luật hiện hành.**

3. Toàn bộ Hợp Đồng

Các điều khoản của Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế tất cả các thỏa thuận, tuyên bố, thông báo trước đó, dù là bằng miệng hay bằng văn bản, giữa Các Bên về các vấn đề liên quan đến Hợp đồng này.

4. Sửa đổi, bổ sung

Mọi sửa đổi, bổ sung đối với Hợp Đồng này đều phải được sự đồng ý bằng văn bản của Các Bên

5. Bản sao

Hợp đồng này được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt, trong đó, Bên Bán giữ ba (03) bản gốc, Bên Mua giữ một (01) bản gốc.

Điều 23. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký kết.
2. Hợp Đồng này có **23 Điều**, với **32 (ba mươi hai) trang** và **(bao gồm các phụ lục)**, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ và làm các thủ tục theo quy định pháp luật.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 04 (bốn) phụ lục

Phụ lục 1: Thông tin cơ bản và thông số kỹ thuật Căn Hộ;

Phụ lục 2: Tiến độ thanh toán;

Phụ lục 3: Danh mục diện tích, công trình tiện ích thuộc sở hữu chung, sở hữu riêng;

Phụ lục 4: Nội quy quản lý và sử dụng nhà chung cư;

BÊN MUA

BÊN BÁN