

*(Đính kèm Thông báo số 17/TB-SCT ngày 22 tháng 01 năm 2024  
của Sở Công Thương Khánh Hòa)*

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**



**HỢP ĐỒNG**  
**MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**Số: .../HĐMB/.../HUDNT**

**Căn hộ số..., Chung cư ..., Khu ĐTM Phước Long Nha Trang**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD NHA TRANG**

**VÀ**  
**ÔNG/BÀ: ...**

*Khánh Hòa, ngày ... tháng ... năm 202...*

## MỤC LỤC

<b>ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ</b> .....	3
<b>ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN</b> .....	6
<b>ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ</b> .....	8
<b>ĐIỀU 4. THANH TOÁN</b> .....	9
<b>ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở</b> .....	12
<b>ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN</b> .....	12
<b>ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN MUA</b> .....	15
<b>ĐIỀU 8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN</b> .....	17
<b>ĐIỀU 9. GIAO NHẬN CĂN HỘ</b> .....	17
<b>ĐIỀU 10. GIẤY CHỨNG NHẬN</b> .....	18
<b>ĐIỀU 11. BẢO HÀNH, BẢO HIỂM CHÁY NỔ BẮT BUỘC</b> .....	19
<b>ĐIỀU 12. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ</b> .....	21
<b>ĐIỀU 13. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG, PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH</b> .....	22
<b>ĐIỀU 14. VI PHẠM VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG</b> .....	24
<b>ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN</b> .....	25
<b>ĐIỀU 16. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG</b> .....	26
<b>ĐIỀU 17. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG</b> .....	27
<b>ĐIỀU 18. THÔNG BÁO</b> .....	28
<b>ĐIỀU 19. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP</b> .....	29
<b>ĐIỀU 20. ĐIỀU KHOẢN CHUNG</b> .....	29

## PHẦN I - CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

1. Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015;
2. Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
3. Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014; Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
4. Luật Bảo vệ người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17/11/2010; Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
5. Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP 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;
6. Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở;
7. Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
8. Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
9. Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 07/09/2021 của Bộ Xây dựng về Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
10. Quyết định số 23/2016/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc ban hành Quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng Nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa.
11. Các Văn bản, hồ sơ pháp lý dự án chung cư có liên quan ...

## PHẦN II - CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm 202..., chúng tôi gồm:

### **BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ:**

### **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ HUD NHA TRANG**

Giấy chứng nhận đăng ký Doanh nghiệp số: 4200 736 323

Địa chỉ : Lô CC02 Thích Quảng Đức, Phường Phước Long, Thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

Điện thoại : (0258) 3815 035

Fax : (0258) 3563 367

Mã số thuế : 4200 736 323

Tài khoản số : 6010189398

Tại : Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa

Đại diện Ông: **Trần Anh Tài**

Chức vụ: **Giám đốc**

*(Sau đây gọi tắt là Bên Bán)*

### **BÊN MUACĂN HỘ CHUNG CƯ:**

**Ông/bà** :

Số CCCD :

Nơi cấp:

Nơi cư trú :

Địa chỉ Nhận thư bảo đảm:.....

Địa chỉ email: .....

Điện thoại liên hệ, nhận tin nhắn SMS:..... ; Zalo: .....

*(Sau đây gọi tắt là Bên Mua)*

Bên Bán và Bên Mua sau đây được gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**”, và là mỗi “**Bên**” khi được gọi riêng.

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư với các điều, khoản sau đây:

### **ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

1. Các định nghĩa: Trong Hợp đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:
  - a. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Bên Bán đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các Bên tại Hợp đồng này; “Phần diện tích khác” là các

phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại Hợp đồng này.

- b. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Bên Bán 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 lô ..., Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- c. **“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 do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng.
- d. **“Giá bán Căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- e. **“Bảo hành Căn hộ”** là việc Bên Bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
- f. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng của căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với căn hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ.
- g. **“Diện tích sử dụng Căn hộ”** hoặc **“Diện tích Căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua căn hộ.
- h. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở và được quy định tại khoản 1 Điều 13 Hợp đồng này.
- i. **“Phần sở hữu riêng của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó

nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở và được quy định tại khoản 2 Điều 13 Hợp đồng này.

- j. **“Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư”** hay **“Phần sở hữu chung”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 13 của Hợp đồng.
- k. **“Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư”** hay **“Kinh phí bảo trì”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung.
- l. **“Dịch vụ quản lý vận hành”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
- m. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
- n. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
- o. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- p. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- q. **“Dự án”** là Dự án Chung cư ... tại Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- r. **“Sự kiện bất khả kháng”** 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, 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 như được quy định tại Điều 16 của Hợp đồng này.

- s. **“Phí quản lý vận hành nhà chung cư”** là các khoản chi phí hàng tháng mà Bên Mua phải thanh toán cho Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư đối với dịch vụ quản lý được quy định tại Hợp đồng này và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.
- t. **“Ngày”** là các ngày trong tuần, gồm cả thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết. **“Ngày làm việc”** là các ngày trong tuần, không gồm thứ bảy, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định.

2. Giải thích từ ngữ:

Trong Hợp đồng này, trừ khi có quy định khác:

- a. Tiêu đề của Điều chỉ mang ý nghĩa thuận tiện trong tra cứu và không có hiệu lực trong việc hạn chế hay mở rộng ý nghĩa ngôn ngữ của nội dung các điều khoản mà nó quy định;
- b. Một từ hoặc cụm từ đã được định nghĩa thì các từ và cụm từ này vẫn có nghĩa tương tự khi được đặt trong phần khác của Hợp đồng.

## **ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN**

- 1. Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ có các đặc điểm như sau:
  - a. Căn hộ số: ... tầng ... thuộc Chung cư ..., Khu đô thị mới Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
  - b. Diện tích sàn xây dựng căn hộ là: ... $m^2$
  - c. Diện tích sử dụng Căn hộ là: ... $m^2$

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (“diện tích thông thủy”) theo quy định tại Khoản g Điều 1 và là căn cứ để tính giá bán căn hộ tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá 2% (*hai phần trăm*) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Giá bán Căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ. Thời điểm thanh toán khoản tiền chênh lệch phát sinh từ phần chênh lệch giữa diện tích ghi trong Hợp đồng và diện tích thông thủy thực tế được quy định tại Điểm a, Khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này.

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 các phụ lục là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng

này. Diện tích Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao Căn hộ.

- d. Mục đích sử dụng Căn hộ: dùng để ở
  - e. Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến ...
  - f. Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ*(nếu có)*: *Sẽ được Hai Bên thỏa thuận chi tiết tại phụ lục của Hợp đồng.*
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a. Địa chỉ xây dựng Nhà chung cư: Lô ..., Khu đô thị mới Phước Long, Phường Phước Long, Tp. Nha Trang, Khánh Hòa.
  - b. Thửa đất số hoặc lô đất số: ...; Tờ bản đồ số: ... do .....
  - c. Diện tích đất sử dụng chung: ... m<sup>2</sup>.*(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).*
  - d. Thời hạn sử dụng đất: Người mua nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất được sử dụng đất ổn định, lâu dài
  - e. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- a. Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định số 2572/QĐ-UBND và số 2573/QĐ-UBND ngày 08/08/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 2503/QĐ-UBND ngày 28/09/2010 và số 2845/QĐ-UBND ngày 27/10/2014 của UBND Tỉnh Khánh Hòa về việc giao đất và cho thuê đất để thực hiện Dự án khu ĐTM Phước Long.
  - b. Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số .../GPXD-SXD do Sở xây dựng Khánh Hòa cấp ngày .../.../....
  - c. Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự án:
    - Quyết định số 2646/QĐ-UBND ngày 23/10/2008 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Phước Long, Phường Phước Long, thành phố Nha Trang;
    - Quyết định số 1976/QĐ-UB ngày 01/08/2014 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang;
    - Quyết định số 297/QĐ-UBND ngày 29/01/2019 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc phê duyệt đề án Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết (tỷ lệ 1/500) Khu đô thị mới Phước Long, thành phố Nha Trang;



- Quyết định số 2696/QĐ-UBND ngày 09/11/2023 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư Dự án Khu đô thị mới Phước Long, cấp lần đầu ngày 25/10/2023;
  - Văn bản số 495/SXD-QLN ngày 02/03/2020 của Sở Xây dựng Khánh Hòa V/v trả lời Văn bản số 34/HUDNT-ĐT của Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang, trong đó có nội dung “Công ty CP Phát triển Nhà và Đô thị HUD Nha Trang là chủ đầu tư (cấp 1) Dự án khu đô thị mới Phước Long thì cũng là chủ đầu tư xây dựng các công trình nhà ở cao tầng trong khu đô thị này...”
- d. Các thông tin, giấy tờ khác (nếu có): .....
4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: *(Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt).*
5. Kèm theo Hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực:
- a. Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số ... ngày ... ký giữa Ngân hàng.....và Công ty .....
- b. Văn bản số ..... ngày ..... của Sở Xây dựng Khánh Hòa về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):...
7. Các thông tin khác (nếu có): .....

### **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ**

1. Giá bán Căn hộ (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là:... **đồng**  
(*Bằng chữ: ...*)
- a. Giá bán Căn hộ trước thuế được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ, cụ thể:  
Đơn giá ... đồng/1m<sup>2</sup> x ... m<sup>2</sup> = ... đồng  
(*Bằng chữ: ...*)  
+ Thuế giá trị gia tăng: ...**đồng**  
(*Bằng chữ: ...*)  
Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của Pháp Luật.  
Hai Bên nhất trí rằng, thuế suất thuế giá trị gia tăng là ... (*theo quy định của pháp luật*) đối với phần giá trị phải chịu thuế, trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu mức thuế suất này thay đổi theo các văn bản quy phạm pháp luật/quy định của Nhà nước thì sẽ áp dụng mức thuế suất thay đổi này.
- b. Kinh phí bảo trì (2% giá bán trước thuế): ...**đồng**  
(*Bằng chữ: ...*)

2. Giá bán căn hộ trên không bao gồm các khoản sau:
  - a. Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán các đợt thanh toán Giá trị Hợp đồng. Các khoản chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
  - b. Các khoản lệ phí trước bạ, Phí đo đạc hiện trạng và lập bản vẽ trích đo căn hộ (phục vụ cấp GCN quyền sở hữu), 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.
  - c. 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 và các dịch vụ tiện ích khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị thi công và cung ứng dịch vụ.
  - d. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng.
  - e. Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của Chính Phủ (*Nghị định 23/2018/NĐ-CP ngày 23/02/2018, và các văn bản Pháp lý có liên quan*) và Nội quy Nhà chung cư.
3. 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 thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà ở và đất ở theo quy định hiện hành; thanh toán Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc, Phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình... cho nhà cung cấp dịch vụ và / hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư theo quy định của pháp luật hoặc thỏa thuận của Bên Mua với các đơn vị cung cấp dịch vụ.
4. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có).....

#### **ĐIỀU 4. THANH TOÁN**

1. Phương thức thanh toán:

Giá trị Hợp đồng và các khoản phí khác được thanh toán bằng tiền Việt Nam (VND) thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo tài khoản sau đây:

Tên tài khoản: **Công ty cổ phần Phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang**

Số tài khoản: 6010189398

Ngân hàng: TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - Chi nhánh Khánh Hòa

Nội dung chuyển khoản: Căn hộ ..., Chung cư ..., Ông (bà)... nộp tiền mua nhà.

Trường hợp Bên Mua thanh toán bằng tiền mặt: Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán/nộp tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua thanh toán qua tài khoản của Bên Bán thì ngày Ngân hàng ghi có vào tài khoản của Bên Bán được coi là ngày Bên Mua thanh toán và phí dịch vụ chuyển tiền Bên Mua chịu. Bên Mua giữ lại chứng từ nộp tiền của Ngân hàng cấp để làm chứng từ thanh toán của Hợp đồng này, Bên Bán không phải cấp cho Bên Mua bất kỳ chứng từ nào khác.

2. Tiến độ thanh toán:

- a. Bên Mua thanh toán toàn bộ Giá trị Hợp đồng cho Bên Bán theo tiến độ sau:
- Đợt 1:** Ngay trong ngày ký Hợp đồng, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán **30% Giá bán căn hộ** bao gồm cả tiền đặt cọc (*nếu có*), tương đương với số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...
- Đợt 2:** Chậm nhất đến ngày ... tháng... năm 202..., tương ứng công trình đã đổ sàn tầng ..., Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán **20% Giá bán căn hộ**, tương đương với số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...
- Đợt 3:** Chậm nhất đến ngày ... tháng ... năm 202..., tương ứng công trình đã đổ sàn tầng ..., Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán **20% Giá bán căn hộ**, tương đương với số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...
- Đợt 4:** Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ của Bên Bán, Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ tài chính sau:  
+ Thanh toán cho Bên Bán **25% Giá bán căn hộ**, tương đương với số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...  
+ Nộp đủ Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung (2% giá bán trước thuế), tương ứng số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...  
+ Nộp đủ Phí quản lý vận hành, tương ứng số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...  
+ Nộp đủ Phí bảo hiểm cháy nổ, tương ứng số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...  
+ Nộp đủ Phí đo đạc hiện trạng và lập bản vẽ trích đo căn hộ (phục vụ cấp GCN quyền sở hữu), tương ứng số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...
- Đợt 5:** Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được Thông báo bàn giao Giấy chứng nhận của Bên Bán, Bên Mua thanh toán cho Bên Bán **05% Giá bán căn hộ**, tương đương với số tiền:  
Bằng số: ... **đồng**.  
Bằng chữ: ...
- Cộng trừ các khoản chênh lệch do sai lệch về Diện tích khi bàn giao (*nếu có*).

- b. Trong trường hợp có chênh lệch về diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ dẫn đến việc phải điều chỉnh Giá trị Hợp đồng, Hai Bên thanh toán khoản tiền tương đương với phần diện tích chênh lệch trước khi ký Biên bản bàn giao.
- c. Trường hợp Bên Mua thanh toán sớm hơn Tiến độ trên, Bên Mua được hưởng chiết khấu thanh toán/số ngày nộp sớm với lãi suất chiết khấu do Bên Bán quyết định cụ thể từng thời điểm. Hai Bên sẽ ký kết phụ lục Hợp đồng quy định mức lãi suất chiết khấu Bên Mua được hưởng.
- d. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán sẽ luôn nhận được đầy đủ số tiền của bất kỳ khoản tiền thanh toán nào được yêu cầu thanh toán theo Hợp đồng này. Hai Bên thống nhất:
- Trước mỗi đợt thanh toán **10 ngày**, Bên Bán có trách nhiệm thông báo bằng văn bản thông qua một trong các hình thức gửi sau: gửi email hoặc gửi thư bảo đảm qua bưu điện hoặc gửi tin nhắn SMS hoặc gửi zalo hoặc viber... cho Bên Mua biết rõ số tiền phải thanh toán và thời hạn phải thanh toán.
- Tùy từng trường hợp, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, khi xảy ra một trong các sự kiện sau đây:
- Bên Mua chậm hoặc không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.
- Bên Mua thanh toán thiếu số tiền phải trả của các đợt thanh toán.
- Bên Mua chưa thanh toán khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua phải trả.
- Trường hợp Bên Mua đã khắc phục xong các sự kiện nêu trên thì Bên Bán sẽ xác nhận việc hoàn thành nghĩa vụ cho Bên Mua.
3. Thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:
- a. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ của Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm nộp 02% kinh phí bảo trì vào tài khoản chuyên dụng nhận kinh phí bảo trì được mở bởi Bên Bán và gửi giấy tờ xác nhận đã đóng khoản kinh phí bảo trì này. Bên Mua giữ lại chứng từ nộp tiền của Ngân hàng cấp để làm chứng từ thanh toán, Bên Bán không phải cấp cho Bên Mua bất kỳ chứng từ nào khác. Bên Bán không trực tiếp nhận khoản phí bảo trì này từ Bên Mua.
- Tên tài khoản: Công ty cổ phần phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang - KPBT ...  
Số tài khoản: .....
- Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam - CN Khánh Hòa  
Nội dung chuyển khoản: Căn hộ ..., Chung cư ..., Ông (bà)... nộp kinh phí bảo trì.
- Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.
- b. Bên Bán thông báo bằng Văn bản đến Sở Xây dựng Khánh Hòa biết về tên tài khoản, số tài khoản, tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản và kỳ hạn tiền gửi.
- c. Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định, Bên Bán phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển từ tài khoản thanh toán này sang tiền gửi có kỳ hạn.

Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán sẽ chuyển giao Kinh phí bảo trì bao gồm cả lãi tiền gửi cho Ban quản trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết, trường hợp Bên Bán không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp Tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện bàn giao kinh phí bảo trì theo quy định.

4. Các nội dung thỏa thuận khác ( nếu có) .....

## **ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này phù hợp với hồ sơ thiết kế được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng Căn hộ (*hoặc tương đương*) mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Dự kiến việc xây dựng sẽ hoàn thành vào ....
3. Bên Bán thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở tại Nhà chung cư theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội..... theo thiết kế và quy hoạch đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.
5. Các nội dung thỏa thuận khác ( nếu có).....

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

1. Quyền của Bên Bán:
  - a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá trị Hợp đồng và các chi phí khác theo đúng thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng này. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 2, Điều 14 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 quyền sở hữu Căn hộ, quyền sử dụng đất và các quyền hợp pháp khác liên quan đến Căn hộ cho tới thời điểm hoàn thành việc bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ theo Hợp đồng
  - d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng.

- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có 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 với Bên Mua.
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; Ban hành bản Nội quy Nhà chung cư, thành lập Ban quản trị Nhà chung cư. Tự thực hiện hoặc 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 công nhận và ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành.
- g. Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2, khoản 4 Điều 17 của Hợp đồng.
- h. Có quyền yêu cầu Bên Mua trả lãi phạt hoặc các khoản tiền khác trong trường hợp Bên Mua thanh toán trễ hạn theo quy định tại khoản 2, Điều 14 của Hợp đồng này.
- i. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán.
- j. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Bên Bán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và được quyền áp dụng các chế tài tại khoản 2, Điều 14 Hợp đồng.
- k. Yêu cầu Bên Mua cung cấp các giấy tờ cần thiết và trả các khoản thuế, phí để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam.
- l. 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.
- m. Miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, khiếu kiện về những vấn đề liên quan phát sinh từ các dịch vụ mà Bên Mua ký hợp đồng trực tiếp với các bên cung cấp dịch vụ (*internet, viễn thông,...*).
- n. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này.

- o. Thực hiện trách nhiệm kiểm tra, giám sát đối với Bên Mua về việc sử dụng nhà đúng mục đích.
- p. Các quyền khác của chủ đầu tư và Bên Bán theo quy định của Pháp luật.
- 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
  - a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, quy hoạch chi tiết, thiết kế Căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn hộ. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng Nhà chung cư có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ.
  - b. Xây dựng Nhà chung cư 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. Thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 11 của Hợp đồng.
  - f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này.
  - g. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....
  - h. Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư, thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị.
  - i. 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.
  - j. 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.
  - k. Hỗ trợ Bên Mua làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua theo qui định tại **khoản 2** Điều 10 của Hợp đồng.
  - l. Nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán; Thực hiện việc quản lý, bàn giao toàn bộ kinh phí bảo trì theo đúng quy định của Pháp luật.

- m. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, tạo điều kiện để Bên Mua kiểm tra thực tế tại công trình.
- n. Ký hợp đồng bảo lãnh Dự Án với Ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố theo Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản.
- o. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật.
- p. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ BÊN MUA**

- 1. Quyền của Bên Mua:
  - a. Nhận bàn giao Căn hộ có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng 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 này theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 10 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 trị Hợp đồng, các khoản phải trả và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua bán 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 theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.
  - 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 khoản 4 Điều 5 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.
  - g. Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Pháp luật.
  - h. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp quyền tài sản của Hợp đồng này tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng.



- i. Được sử dụng ..... chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí số....(Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể nội dung này).
- j. Yêu cầu Bên Bán chuyên giao kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm c, khoản 3, Điều 4 của Hợp đồng này.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
  - a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng.
  - b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng.
  - c. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn hộ của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật.
  - d. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư.
  - e. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 8 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... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua.
  - g. Thanh toán phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 2 Điều 4, Điều 8, khoản 2 Điều 11, khoản 5 Điều 13 của Hợp đồng kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn hộ đã mua.
  - h. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng.
  - i. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư.
  - j. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
  - k. Nộp phạt vi phạm Hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
  - l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư.
  - m. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

## **ĐIỀU 8. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

1. Bên Mua phải thanh toán Phí đo đạc hiện trạng và lập bản vẽ trích đo căn hộ (phục vụ cấp GCN quyền sở hữu), 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.

Để hỗ trợ Bên Mua về thủ tục đo đạc hiện trạng và lập bản vẽ trích đo căn hộ. Bên Bán thay mặt Bên Mua và các chủ sở hữu khác của tòa nhà làm việc với Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa để đo đạc hiện trạng và lập bản vẽ trích đo căn hộ.

Căn cứ mức phí do Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa thông báo là ...đồng. (Bằng chữ: .....); Bên Mua thanh toán theo tiến độ quy định tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này. Bên Bán trả lại kinh phí còn dư (nếu có) hoặc thu thêm (nếu thiếu) Khi Văn phòng đăng ký đất đai Khánh Hòa quyết toán chi phí đo đạc hiện trạng và lập bản vẽ trích đo căn hộ của tòa nhà.

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 chuyển nhượng Hợp đồng hoặc bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Mua nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, các nghĩa vụ khác với nhà nước tính từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ thực tế bằng biên bản hoặc từ ngày Bên Bán thông báo bàn giao Căn hộ đối với trường hợp Bên Mua không tiến hành làm thủ tục nhận bàn giao Căn hộ đúng thời hạn.
4. 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.
5. Các thỏa thuận khác của hai bên .....

## **ĐIỀU 9. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ:
  - a. Bên Bán đã xây dựng xong Căn hộ và các công trình xây dựng, 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.
  - b. Bên Mua đã đóng đủ khoản tiền theo giá trị Hợp đồng đến hạn thanh toán; Tiền lãi chậm thanh toán (nếu có); Kinh phí bảo trì; khoản tiền nộp thêm do diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn quá 2% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng và các chi phí khác theo thỏa thuận tại Điều 8, Điều 11, Điều 13 Hợp đồng này.
2. Thời hạn bàn giao Căn hộ: Dự kiến quý ...

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 ngày làm việc kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt, phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này. Khi Căn hộ đã đủ điều kiện để bàn giao, Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ tiếp theo của mình mà không có lý do từ chối (*nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ nhận nhà*).
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ.
5. Việc bàn giao Căn hộ được lập thành biên bản. Trong đó, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao, Diện tích sử dụng Căn hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng.
6. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 10 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (*trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm f khoản 1 Điều 7 của Hợp đồng*) 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, việc không nhận bàn giao hoặc 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 14 của Hợp đồng.
7. 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, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
8. Các thỏa thuận khác: .....

## **ĐIỀU 10. GIẤY CHỨNG NHẬN**

1. Trong thời hạn 50 ngày làm việc, kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và Bên Bán nhận đủ hồ sơ, tài liệu xin cấp Giấy chứng nhận của Bên Mua, Bên Bán tiến hành làm thủ tục đề nghị 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 cho Bên Mua.
2. Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không cung cấp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ mua bán cho Bên Mua.
3. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: mặc dù Bên Bán có nghĩa vụ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua nhưng việc cấp Giấy chứng nhận và thời gian xin cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào các quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời

điểm xin cấp Giấy chứng nhận và việc giải quyết thủ tục cấp Giấy chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền.

4. Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng: trong trường hợp có sự thay đổi về quy định của pháp luật và của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền về cách tính diện tích Căn hộ so với thời điểm Hợp đồng được ký kết dẫn đến diện tích Căn hộ trên Giấy chứng nhận có thể khác với Diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng, Các Bên đồng ý sẽ chấp thuận sự chênh lệch giữa diện tích Căn hộ ghi trên Giấy chứng nhận và Diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng. Trong trường hợp này giá trị Căn hộ không thay đổi.
5. Các Bên xác nhận rằng Bên Bán có trách nhiệm và sẽ nỗ lực cho đến khi Bên Mua nhận được Giấy chứng nhận. Trường hợp có sự chậm trễ trong việc cấp Giấy chứng nhận vì các lý do ngoài khả năng kiểm soát của Bên Bán sẽ không coi là lỗi của Bên Bán.
6. Trước khi nhận Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành các khoản thanh toán cho Bên Bán bao gồm: các đợt thanh toán, các khoản lãi phạt, bồi thường (nếu có), các chi phí thực tế hợp pháp và các khoản chi phí phát sinh theo quy định của pháp luật và theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nói trên.
7. Trong trường hợp Bên Mua ủy quyền cho một Bên thứ ba nhận Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ chỉ có nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận cho bên được ủy quyền nếu:
  - a. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán giá trị còn lại của Hợp đồng, các khoản lãi, phạt và bồi thường phát sinh (nếu có) và các khoản thuế, lệ phí phát sinh từ việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
  - b. Người được Ủy quyền đã nộp cho Bên Bán một bản gốc giấy ủy quyền hợp lệ được xác lập theo quy định của pháp luật, trong đó nêu rõ người được ủy quyền có quyền nhân danh Bên Mua nhận Giấy chứng nhận và Bên Mua sẽ không có bất kỳ khiếu nại hoặc khiếu kiện nào chống lại Bên Bán do việc giao Giấy chứng nhận như vậy.

## **ĐIỀU 11. BẢO HÀNH, BẢO HIỂM CHÁY NỔ BẮT BUỘC**

1. Bảo hành:
  - a. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước tại thời điểm các Bên ký Hợp đồng.
  - b. Nội dung bảo hành bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống các loại cửa, 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. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.

- c. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- d. 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 07 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm làm việc với Bên Mua và thực hiện bảo hành trong thời gian sớm nhất các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành 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.
- e. Thời gian bảo hành Căn hộ là 60 tháng (*trừ phần trang thiết bị Bên trong 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.
- f. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
- g. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:  
 Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường  
 Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra.  
 Trường hợp hư hỏng do Sự kiện bất khả kháng.  
 Các thiết bị khác gắn với Căn hộ đã hết thời hạn bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc các nội dung bảo hành theo điểm b khoản 1 (*không gồm: các thiết bị khác gắn với Căn hộ*) hết thời gian bảo hành theo điểm e khoản 1 Điều này.  
 Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại điểm f khoản 1 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.  
 Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận.
- h. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại điểm b,e khoản 1 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.
2. Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc:
- a. Phí Bảo hiểm: Theo quy định của Chính phủ, chủ sở hữu căn hộ tòa Nhà chung cư cao 05 tầng trở lên phải mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc. Bên Mua nhất trí rằng: Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập, Bên Bán thay mặt Bên Mua và các chủ sở hữu khác của tòa nhà mua Bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho tòa nhà (*những trang thiết bị, đồ dùng vật dụng, phương tiện*

và tài sản khác không được liệt kê trong Biên bản bàn giao căn hộ sẽ không thuộc danh mục được mua bảo hiểm). Kinh phí do Bên Mua và các chủ sở hữu khác của tòa nhà đóng góp. Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của 01(một) năm được tính bằng Diện tích sử dụng căn hộ x (nhân) với mức phí ... đồng/m<sup>2</sup>/năm (đã gồm VAT). Để đảm bảo kinh phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc Bên Mua nhất trí đóng cho Bên Bán Phí bảo hiểm ... (hai Bên thỏa thuận cụ thể) . Sau đó, Bên Mua đóng khoản phí này hàng năm chậm nhất 05 ngày theo Thông báo của Bên Bán hoặc Ban quản trị tòa nhà kể cả khi Bên Mua không sử dụng Căn hộ.

- b. Thời điểm, hình thức đóng phí: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ của Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm nộp cho Bên Bán phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc bằng tiền Việt Nam (VND) thông qua hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản Ngân hàng.
- c. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán/nộp tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (đối với hình thức nộp tiền mặt) hoặc số tiền đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán, phí dịch vụ chuyển tiền Bên Mua chịu. Bên Mua giữ lại chứng từ nộp tiền của Ngân hàng cấp để làm chứng từ thanh toán của Hợp đồng này, Bên Bán không phải cấp cho Bên Mua bất kỳ chứng từ nào khác.
- d. Bên Mua không đóng phí hoặc đóng phí không đầy đủ hoặc chậm đóng phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc là vi phạm hợp đồng và được xử lý theo Điều 14 của Hợp đồng này.

## **ĐIỀU 12. 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 hỗ trợ cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, mọi chi phí liên quan do Bên Mua chịu.
2. Đến thời điểm Bên Bán chưa làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua 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. 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 này cho Bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - a. Căn hộ mua bán đang không 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 và Bên Bán 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 (tiền mua căn hộ, lãi chậm thanh toán ...) 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 trường hợp nêu tại khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ 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 13. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG, PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

#### **1. Phần sở hữu riêng của Bên Mua:**

Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với Diện tích sử dụng Căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng (*được quy định tại mục g, khoản 1, Điều 1*) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này được quy định cụ thể trong Danh mục vật liệu (Phụ lục 02); có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

#### **2. Phần sở hữu riêng của Bên Bán:**

Các Diện tích Căn hộ và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ này mà Bên Bán chưa bán và/hoặc không bán. Phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại theo thiết kế được duyệt.

#### **3. Phần sở hữu chung trong Nhà Chung cư:**

- a. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; Phòng sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư. Mặt bằng phần sở hữu chung phụ lục 03.
- b. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, sảnh, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga (nếu có), thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này.
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc bàn giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt.
- d. Chỗ để xe thuộc sở hữu chung, sử dụng chung (*xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh*) theo quy định của pháp luật và hồ sơ thiết kế được cơ quan chức năng phê duyệt.
- e. Thiết bị sở hữu chung: phụ lục 02.

4. Phần sở hữu riêng của các đơn vị khác:

Các hệ thống thiết bị do Chủ đầu tư đầu tư và bàn giao cho Công ty cổ phần Điện lực Khánh Hòa, hệ thống cáp điện thoại, internet, hệ thống truyền hình cáp, hệ thống tăng cường sóng điện thoại ....

5. Phí quản lý vận hành: 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 9 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 thì mức phí quản lý vận hành nhà chung cư là ... đồng/m<sup>2</sup>/tháng (*Theo khung giá dịch vụ Quản lý vận hành nhà chung cư có thang máy, ban hành kèm theo Quyết định số 23/2016/QĐ-UBND ngày 10/10/2016 của UBND Tỉnh Khánh Hòa*).

Trong thời gian Bên Bán chịu trách nhiệm quản lý Nhà chung cư, mức phí có thể được Bên Bán điều chỉnh hàng năm, mức điều chỉnh Bên Mua cho phép Bên Bán tự quyết định tăng hoặc giảm là không quá .../lần(*hai bên thỏa thuận cụ thể*) và không quá mức tối đa theo quy định của UBND Tỉnh Khánh Hòa. Nếu tăng hoặc giảm quá .../lần điều chỉnh thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua. Chi tiết theo Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này.

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: Dịch vụ bảo vệ, an ninh chung cho tòa nhà; Vệ sinh môi trường khu vực công cộng; Dịch vụ chăm sóc cây xanh và hạ tầng kỹ thuật, diệt côn trùng xung quanh tòa nhà; Quản lý vận hành các phương tiện kỹ thuật của tòa nhà (*thang máy, máy phát điện dự phòng, hệ thống kỹ thuật khác*).

Việc quản lý và sử dụng phí quản lý vận hành tuân thủ theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng 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 Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư.
- c. Các thỏa thuận khác: Các Bên đồng ý rằng để đảm bảo kinh phí cho việc quản lý và vận hành Nhà chung cư, trong vòng 15 ngày kể từ ngày Thông báo nhận bàn giao căn hộ của Bên Bán, Bên Mua nhất trí đóng cho Bên Bán phí quản lý vận hành Nhà chung cư cho ...(*hai bên thỏa thuận cụ thể*). Sau đó, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng chậm nhất sau 05 ngày theo thông báo thu phí của Bên Bán hoặc của Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư kể cả khi Bên Mua không sử dụng Căn hộ.
- d. Bên Mua không đóng hoặc đóng không đầy đủ hoặc chậm đóng phí quản lý nhà chung cư là vi phạm hợp đồng và được xử lý theo Điều 14 của Hợp đồng này.



## ĐIỀU 14. VI PHẠM VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Mỗi Bên cam đoan sẽ bồi thường cho Bên còn lại từ việc vi phạm những cam kết theo Hợp đồng này.
2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn hộ như sau:
  - a. Bên Bán không tính lãi chậm thanh toán trong thời hạn 5 ngày Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mỗi đợt tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này.
  - b. Từ ngày thứ 6 Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mỗi đợt tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thực hiện thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi trên tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

Sau 60 ngày Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán mỗi đợt tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng này mà Bên Mua vẫn không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính lãi phạt bằng 150% lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả.

- c. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng vượt quá 90 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 17 của Hợp đồng.

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 và áp dụng phạt vi phạm Hợp đồng với Bên Mua với mức 8% (*tám phần trăm*) Giá trị hợp đồng quy định tại khoản 1, Điều 3 Hợp đồng này. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này và tiền lãi phạt chậm thanh toán qui định tại mục b, khoản 2 Điều này.

3. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:
  - a. Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng, Bên Bán phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này. Trường hợp Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua (*trừ trường hợp bất khả kháng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này*) thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi tính theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua.

- b. Sau 60 ngày kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này, nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ, thì Bên Bán sẽ bị tính lãi phạt bằng 150% lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa công bố tại thời điểm thanh toán. Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 ngày, kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 9 của Hợp đồng này 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 17 của Hợp đồng.

Trong trường hợp Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Giá trị hợp đồng và tiền lãi phạt chậm thanh toán qui định tại mục a, khoản 3 Điều này.

4. Trường hợp Bên Mua, người sử dụng Căn hộ coi nói, sửa chữa làm ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài hoặc kết cấu chịu lực của công trình, vi phạm các quy định chung về việc quản lý sử dụng chung cư được coi là vi phạm Hợp đồng, Bên Bán sẽ phối hợp với các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành. Trường hợp gây thiệt hại cho công trình, Bên Mua sẽ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho Bên Bán.
5. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua không đóng hoặc đóng không đầy đủ hoặc chậm đóng Phí quản lý nhà chung cư, Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc như sau:
- a. Khi Bên Mua không đóng hoặc đóng không đầy đủ hoặc chậm đóng Phí quản lý vận hành theo khoản 5 Điều 13, Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này là vi phạm nghĩa vụ Hợp đồng. Số tiền Phí quản lý vận hành, Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc phải nộp sẽ bị tính lãi theo lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Khánh Hòa công bố tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm nộp.
- b. Các Bên nhất trí rằng, khi Bên Mua (hoặc những người sử dụng căn hộ được phép của họ) không đóng hoặc đóng không đầy đủ hoặc chậm đóng Phí quản lý vận hành theo khoản 5 Điều 13, Phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này và tiền lãi phát sinh (nếu có) thì Bên Bán có quyền không bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho tới khi Bên Mua đóng đầy đủ tiền các khoản phí nêu trên và tiền lãi phát sinh (nếu có).

## **ĐIỀU 15. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

1. Bên Bán cam kết:
- a. Căn hộ 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 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.

2. Bên Mua cam kết:
  - a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ, thông tin về Dự án Chung cư ... và đọc hiểu rõ nội dung của Hợp đồng.
  - 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 thống nhất với thông tin, đặc điểm của căn hộ tại điều 2 Hợp đồng này và 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. Bên Mua cam kết mình có đủ điều kiện hợp lệ để mua và sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam và sẽ thực hiện các hành động cần thiết và ký các giấy tờ khác theo quy định của pháp luật nhằm đảm bảo hiệu lực của Hợp đồng này.
  - d. 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.
  - e. 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.
  - f. Trong thời gian thực hiện Hợp đồng, Bên Mua sẽ tự chịu trách nhiệm về mọi khiếu nại, kiện tụng hoặc tranh chấp giữa Bên Mua và Bên thứ ba. Bên thứ ba được hiểu là cá nhân hoặc tổ chức có liên quan đến giao dịch nhưng không phải là Bên Bán hoặc Bên Mua, không là “Hai Bên” hoặc “Các Bên” được quy định tại Hợp đồng này.
  - g. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích theo quy định của Pháp luật về nhà ở. Chỉ chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo đúng Điều 12 của Hợp đồng này.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp đồng này thì Các Bên lập phụ lục Hợp đồng có chữ ký của Hai Bên. 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 16. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG**

1. Bên Mua hoặc Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực

hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được các bên thỏa thuận trong Hợp đồng này do có sự kiện bất khả kháng như sau:

- 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;
  - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d. Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự kiện bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các Sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày xảy ra Sự kiện 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 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.
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 khoản 4 Điều 17 của Hợp đồng.

## **ĐIỀU 17. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.
2. Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm c Khoản 2 Điều 14 của Hợp đồng này.
3. Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 14 của Hợp đồng này.
4. Trong trường hợp bên bị tác động bởi Sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 16 Hợp đồng này mà không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 ngày kể từ ngày xảy ra Sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng. Bên Bán sẽ hoàn trả lại khoản tiền Bên Mua đã thanh toán mà không phải tính lãi.
5. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng như: hoàn trả lại tiền mua Căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường được Hai Bên thống nhất thực hiện theo đúng quy định tại Điều 14 của Hợp đồng.

6. Các thỏa thuận khác theo đúng qui định của pháp luật.

## **ĐIỀU 18. THÔNG BÁO**

1. Thông báo giữa Bên Bán với Bên Mua:
  - a. Hình thức Thông báo: Bên bán sẽ thông báo cho Bên Mua các vấn đề liên quan tới Hợp đồng này bằng một trong các phương thức liên hệ do Bên Bán triển khai từng thời kỳ bao gồm phương thức gửi văn bản thông báo tới địa chỉ của Bên Mua, gọi điện thoại, gửi tin nhắn SMS, tin nhắn qua Zalo tới số điện thoại của Bên Mua, gửi email tới địa chỉ email của Bên Mua.
  - b. Việc thay đổi địa chỉ, số điện thoại, Zalo, địa chỉ email của Bên Mua phải được thông báo ngay cho Bên Bán biết bằng văn bản trong thời gian sớm nhất để Hai Bên tiện liên lạc và giao dịch. Bên Mua tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trong trường hợp có thay đổi thông tin mà không báo bằng văn bản cho Bên Bán biết. Khi đó Bên Bán có quyền vẫn thông báo theo địa chỉ, số điện thoại, Zalo, địa chỉ email mà Bên Mua đã đăng ký tại phần đầu của Hợp đồng và mặc nhiên coi như Bên Mua đã nhận được thông báo của Bên Bán.
  - c. Thông báo của Bên Bán gửi tới Bên Mua được coi là Bên Mua đã nhận được khi: Bên Bán gửi bằng thư bảo đảm qua đường bưu điện thì sau (03) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện; Bên Bán gửi Thông báo qua email báo “đã gửi thư”; Bên Bán gửi Thông báo qua tin nhắn SMS, tin nhắn qua Zalo báo “đã gửi”; Thông báo chuyển phát trực tiếp có ký nhận của người ở tại địa chỉ của Bên Mua.
  - d. Bên Mua nhận được Thông báo, Bên Mua phải trả lời trong vòng năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận.
2. Thông báo giữa Bên Mua với Bên Bán:
  - a. Hình thức Thông báo: Bên Mua gửi Thông báo đến Bên Bán theo hình thức gửi thư bảo đảm hoặc giao trực tiếp tại trụ sở của Bên Bán theo địa chỉ ghi ở trên.
  - b. Thông báo của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng này là văn bản được Bên Mua ký và ghi rõ họ tên; chữ ký, họ tên được viết bằng mực màu xanh và gửi đến địa chỉ liên hệ đã viết ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo bằng văn bản của Bên Bán. Việc thay đổi địa chỉ của Bên Bán phải được thông báo ngay cho Bên Mua biết bằng văn bản trong thời gian sớm nhất để Hai Bên tiện liên lạc và giao dịch. Bên Bán tự chịu hoàn toàn trách nhiệm trong trường hợp thay đổi địa chỉ liên hệ mà không báo bằng văn bản cho Bên Mua biết.
  - c. Thông báo của Bên Mua gửi tới Bên Bán được coi là Bên Bán đã nhận được khi: Bên Mua gửi bằng thư bảo đảm qua đường bưu điện thì sau (03) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện hoặc Bên Mua gửi thông báo chuyển phát trực tiếp có ký nhận của người ở tại địa chỉ của Bên Bán.
  - d. Bên Bán nhận được Thông báo, Bên Bán phải trả lời trong vòng năm (05) ngày làm việc kể từ ngày nhận.

3. Tất cả mọi thông báo bằng văn bản của một Bên cho Bên còn lại và Thông báo bằng email, tin nhắn SMS, tin nhắn qua Zalo của Bên Bán gửi tới Bên Mua là những tài liệu có tính chất pháp lý khi giải quyết tranh chấp giữa Hai Bên.

### **ĐIỀU 19. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 ngày, 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 nơi có Nhà chung cư giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **ĐIỀU 20. ĐIỀU KHOẢN CHUNG**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày Hai Bên ký kết.
2. Tại thời điểm ký kết, Hợp đồng này có 20 Điều và 05 Phụ lục được lập thành 05 bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 04 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
3. Các Phụ lục kèm theo Hợp đồng gồm:
  - a) Phụ lục 1: Bản vẽ thiết kế (01 bản vẽ mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ mua bán);
  - b) Phụ lục 2: Danh mục vật liệu hoàn thiện;
  - c) Phụ lục 3: Mặt bằng phân sở hữu chung;
  - d) Phụ lục 4: Nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
  - e) Phụ lục 5: Biên bản bàn giao.
4. Các Phụ lục 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.
5. Trường hợp một Bên làm mất Hợp đồng, các Bên sẽ không lập lại Hợp đồng mới. Để đảm bảo quyền lợi cho các Bên, nếu một Bên làm mất Hợp đồng thì phải thông báo ngay bằng văn bản cho Bên còn lại và thực hiện sao y bản sao Hợp đồng cho Bên làm mất Hợp đồng./.

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**