

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

HỢP ĐỒNG MUA BÁN
CĂN HỘ CHUNG CƯ NHÀ Ở THƯƠNG MẠI

(Đính kèm Thông báo số 93/TB-SCT ngày 06 tháng 3 năm 2025 của Sở Công Thương Khánh Hòa)

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HÀ QUANG
(“Bên Bán”)

Và

Ông/Bà.....
(“Bên Mua”)

Số Hợp đồng :

Ngày ký :

Căn hộ số :

Tầng :

Tòa nhà :

Mã căn hộ :

Dự án : **NHÀ Ở XÃ HỘI HQS**

Địa điểm tại : **P.Phước Hải, Tp.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.**

Căn cứ:

- Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Luật Kinh doanh Bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Luật Thương mại số 36/2005/QH11 ngày 14/6/2005 và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Luật số 43/2024/QH15 ngày 29/6/2024 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15;
- Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Nghị định số 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính Phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về Phát triển và quản lý Nhà ở xã hội và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31/7/2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn liên quan;
- Quyết định số 07/2024/QĐ-TTg ngày 20/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Danh mục sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Khánh Hòa cấp lần đầu vào ngày 16/01/2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 23 vào ngày 19/6/2023;
- Công văn số 4163/UBND/XDND ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công nhận chủ đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại các lô đất SSH-07, SSH-08, SSH-09 trong Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Văn bản số 3892/UBND-XDND ngày 08/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận đầu tư Dự án phát triển Nhà ở xã hội HQS tại các lô SSH-07, SSH-08, SSH-09 trong Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo sản phẩm đủ điều kiện bán Nhà ở xã hội hình thành trong tương lai;
- Văn bản số/GD-GĐ3/HT ngày của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây dựng về việc nghiệm thu hoàn thành công trình Nhà ở xã hội SSH.....;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ngày, số vào sổ cấp GCN: của Tòa SSH.....;
- Kết quả thỏa thuận vị trí Căn hộ tại Chung cư xã hội HQS - Tòa SSH.....;
- Nhu cầu và năng lực của các Bên.

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm....., tại văn phòng Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang, chúng tôi gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HÀ QUANG
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 4200437309
- Người đại diện: Chức vụ:.....
(Theo Giấy Ủy quyền số.....ngày....., số CCCD..... cấp tại.....).
- Địa chỉ trụ sở: STH28A.12, đường số 13, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong II, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
- Điện thoại liên hệ: (0258) 2465111 – 2465666 – 2465777 – 2465678
- Số tài khoản: 60210000066267 tại Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV), Chi nhánh Nha Trang.
- Mã số thuế: 4200437309

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Tên tổ chức, cá nhân:.....
- Ngày sinh :
- CCCD/hộ chiếu :.....cấp ngày.....tại.....
- Đăng ký thường trú:
- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ :
- Số tài khoản :tại Ngân hàng.....
- Mã số thuế :

Bên bán và Bên mua được gọi riêng là “**Bên**” và gọi chung là “**các Bên**”.

Các Bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ chung cư thuộc Dự án Nhà ở xã hội HQS (sau đây gọi tắt là “**Hợp đồng**”) với những Điều, Khoản dưới 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 Thương mại**” (viết tắt là “**Căn hộ**”) là một Căn hộ chung cư được xây dựng với 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 đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng, là đối tượng mua bán trong Hợp đồng;

2. **“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 thuộc Dự án Nhà ở xã hội HQS;
3. **“Dự án”** là Dự án Nhà ở xã hội HQS tại các lô SSH-07, SSH-08, SSH-09 thuộc Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
4. **“Hợp đồng”** là Hợp đồng mua bán Căn hộ và toàn bộ các Phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng do các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
5. **“Diện tích sử dụng 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 (nếu có) gắn liền với Căn hộ; và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua;
6. **“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 (nếu có) gắn liền với Căn hộ, 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;
7. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua theo quy định của Pháp luật;
8. **“Bảo hành Căn hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của Pháp luật và theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
9. **“Bản Nội quy Nhà chung cư”** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;
10. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường;
11. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa nhà ở khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng, hoạt động bình thường, an toàn của nhà ở trong quá trình khai thác, sử dụng;
12. **“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 được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng.

ĐIỀU 2. THÔNG TIN VỀ CĂN HỘ MUA BÁN

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua một Căn hộ chung cư thuộc Dự án Nhà ở xã hội HQS với các đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

- a. Loại nhà ở: Căn hộ chung cư.
- b. Địa chỉ nhà ở: **Căn hộ số:.....; Tầng:.....; Tòa:.....; Mã căn hộ:.....**tại Dự án Nhà ở xã hội HQS thuộc Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, có vị trí được xác định theo sơ đồ đính kèm.
- c. Diện tích sử dụng là:.....m². Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 5, Điều 1 của Hợp đồng và là căn cứ để tính giá trị mua bán Căn hộ theo Điều 3 của Hợp đồng.

Các Bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại Điểm này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm giao nhận Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi nhận bàn giao Căn hộ. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ điều chỉnh lại giá trị Hợp đồng theo diện tích đo đạc thực tế khi giao nhận Căn hộ.
- d. Diện tích sàn Căn hộ:m²
- e. Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.
- f. Thời gian hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng:.....
- g. Các trang thiết bị chủ yếu gắn liền với Căn hộ bao gồm: thiết bị vệ sinh, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, bóng đèn, công tắc điện, hệ thống cửa sổ, cửa đi của Căn hộ.
- h. Tình trạng Căn hộ: Còn mới, chưa qua sử dụng.

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại Khoản 1, Điều này:

Tòa nhà	SSH07	SSH08	SSH09
a. Thửa đất số	11	18	121
b. Tờ bản đồ số	45 (353599-2-(12))	45 (353599-2-(12))	46 (353599-3-(9))
c. Loại nhà, công trình xây dựng	Căn hộ chung cư	Căn hộ chung cư	Căn hộ chung cư
d. Vị trí nhà, công trình xây dựng	Lô SSH07, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, P.Phước Hải, Tp.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Lô SSH08, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, P.Phước Hải, Tp.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.	Lô SSH09, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, P.Phước Hải, Tp.Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
e. Quy mô nhà, công trình xây dựng			
+ Tổng diện tích sàn xây dựng	40.871,2 m ²	31.652,4 m ²	17.141,44 m ²
+ Tổng diện tích sử dụng đất	5.346,4 m ²	4.196,9 m ²	2.458,2 m ²
+ Hình thức sử dụng đất	Sử dụng riêng	Sử dụng riêng	Sử dụng riêng
+ Thời hạn sử dụng đất	Ổn định lâu dài	Ổn định lâu dài	Ổn định lâu dài

+ Nguồn gốc sử dụng đất	Được Nhà nước giao đất theo các Quyết định của UBND tỉnh Khánh Hòa: + Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 17/01/2011; + Quyết định số 3680/QĐ-UBND ngày 29/11/2016; + Quyết định số 3201/QĐ-UBND ngày 27/11/2020.
-------------------------	---

3. Giấy tờ pháp lý của Căn hộ:

Bên bán cung cấp cho Bên mua các giấy tờ sau đây:

- Văn bản số 4163/UBND/XDNĐ ngày 29/6/2015 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc công nhận chủ đầu tư Dự án Nhà ở xã hội tại các lô đất SSH-07, SSH-08, SSH-09 trong Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Văn bản số 3892/UBND-XDNĐ ngày 08/6/2016 của UBND tỉnh Khánh Hòa về việc chấp thuận đầu tư Dự án phát triển Nhà ở xã hội HQS tại các lô SSH-07, SSH-08, SSH-09 trong Khu đô thị mới Lê Hồng Phong I;
- Văn bản số/GPXD-SXD ngày của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc cấp Giấy phép xây dựng cho Dự án Nhà ở xã hội HQS – Tòa SSH.....;
- Văn bản số 4271/SXD-QLN ngày 11/12/2020 của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa về việc thông báo sản phẩm đủ điều kiện bán Nhà ở xã hội hình thành trong tương lai;
- Văn bản số/GD-GD3/HT ngày của Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng thuộc Bộ Xây dựng về việc nghiệm thu hoàn thành công trình Nhà ở xã hội SSH.....;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: ngày, số vào sổ cấp GCN: của Tòa SSH.....;

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ:

Bên bán đã thực hiện việc xây dựng nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua (bao gồm hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng thuộc khu vực Dự án) theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Giá bán Căn hộ:

a. Giá bán Căn hộ:

.....m² sử dụng xđồng/m² sử dụng =
(Bằng chữ: đồng).

Giá bán trên bao gồm:

- Giá trị Căn hộ:đồng. (Bằng chữ:.....)
- Thuế Giá trị gia tăng (GTGT):đồng. (Bằng chữ:.....)
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung:đồng. (Bằng chữ:.....)

Kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được tính bằng 2% giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT. Khoản kinh phí này sẽ được Bên mua thanh toán cho Bên bán khi nhận được thông báo bàn giao Căn hộ. Trường hợp kinh phí bảo trì không đủ để thực hiện bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư thì các chủ sở hữu Nhà chung cư có trách nhiệm đóng góp thêm kinh phí tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

Bên bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng tại ngân hàng thương mại đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý và sẽ bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị Nhà chung cư quản lý để phục vụ cho việc bảo trì Phần sở hữu chung Nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

b. Giá bán Căn hộ nêu trên không bao gồm các khoản sau:

- Lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định của Nhà nước tại thời điểm thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản phí, lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán tại thời điểm đăng ký quyền sở hữu Căn hộ;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho nhà cung cấp dịch vụ;
- Phí gửi xe;
- Phí Quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng.

c. Các 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 theo quy định hiện hành, thanh toán phí gửi xe, phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng cho Bên bán hoặc đơn vị quản lý tòa nhà hợp pháp và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

- Bên mua thanh toán bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên bán (phí chuyển khoản do Bên mua chịu).
- Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán là thời điểm số tiền Bên mua chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản của Bên bán.
- Thông tin tài khoản của Bên bán như sau:

Tên chủ tài khoản	Công ty Cổ phần Bất động sản Hà Quang
Số tài khoản	109000185761 – Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam – Chi nhánh Khánh Hòa
Hoặc Tài khoản	60210000066267 – Ngân hàng TMCP Đầu tư & Phát triển Việt Nam – BIDV – Chi nhánh Nha Trang

Hoặc Tài khoản	0061000696343 – Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Vietcombank – Chi nhánh Khánh Hòa
Nội dung chuyển tiền	Ông/Bà..... thanh toán tiền đợt cho Căn hộ

3. Thời hạn và tiến độ thanh toán:

Bên mua thanh toán cho Bên bán theo tiến độ quy định tại Phụ lục 02 của Hợp đồng.

4. Phí quản lý vận hành Nhà chung cư:

- Tại thời điểm các Bên ký Hợp đồng này, Ban quản trị Nhà chung cư đã được thành lập, vì vậy 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 phù hợp với thực tế từng thời điểm.
- Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định đó, trừ trường hợp Hội nghị Nhà chung cư, Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư có thỏa thuận khác.
- Toàn bộ phí quy định tại Mục này nhằm mục đích chi trả cho các công tác vận hành Phần sở hữu chung Nhà chung cư bao gồm:
 - + Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực sinh hoạt công cộng;
 - + Chi phí cho đơn vị vận hành Nhà chung cư điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho Nhà chung cư; các chi phí sử dụng năng lượng, nhiên liệu và các chi phí khác đảm bảo hoạt động các máy móc thiết bị thuộc Phần sở hữu chung Nhà chung cư;
 - + Phụ cấp cho các thành viên Ban quản trị và các chi phí hợp lý khác phục vụ cho hoạt động của Ban quản trị;
 - + Chi phí cho công tác bảo vệ chung cư (không bao gồm phí giữ xe).

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà các Bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Bên bán phải thực hiện việc xây dựng nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua (bao gồm hệ thống đường giao thông, cấp thoát nước, điện sinh hoạt, điện chiếu sáng công cộng thuộc khu vực Dự án) theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

Ngoài các quy định khác của Hợp đồng, Bên bán có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

1. Quyền của Bên bán:

- a. Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn số tiền mua Căn hộ, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được quyền yêu cầu Bên mua trả lãi trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp đồng. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Điều 12 của Hợp đồng;
- b. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng;
- c. Từ chối thực hiện bất cứ yêu cầu nào của Bên mua liên quan đến việc sửa chữa Căn hộ sai khác so với hồ sơ thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;
- d. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về Xây dựng;
- e. Yêu cầu Bên mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí dịch vụ, phí quản lý và các chi phí khác phát sinh trong quá trình quản lý, sử dụng Căn hộ theo quy định của Hợp đồng và Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- f. Có quyền tiếp cận Căn hộ vì mục đích xây dựng, bảo trì, bảo hành và/hoặc mục đích pháp lý theo quy định của pháp luật, kể cả sau khi Căn hộ đã được bàn giao cho Bên mua;
- g. Yêu cầu Bên mua cung cấp các hồ sơ, giấy tờ cần thiết và ký các giấy tờ, hồ sơ để Bên bán lập các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với Căn hộ cho Bên mua;
- h. 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 cho đến khi Bên mua hoàn tất nghĩa vụ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và khi Bên mua xuất trình cho Bên bán bản chính Hợp đồng mua bán Căn hộ;
- i. Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại khi Bên mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- j. Từ chối xác nhận giao dịch chuyển nhượng của Bên mua cho Bên thứ ba nếu Bên mua không thực hiện đúng quy định tại Điều 10 của Hợp đồng;
- k. Chấm dứt Hợp đồng mua bán Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 12, Điều 15 của Hợp đồng;
- l. Thực hiện các quyền khác của Chủ đầu tư để đảm bảo thực hiện Dự án, bao gồm nhưng không giới hạn các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự để vay vốn tại các tổ chức tín dụng.
- m. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng này.

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 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ, bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ, 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. 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.
- c. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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 bàn giao cho Bên mua và thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng;
- f. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- g. 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;
- h. Thực hiện thủ tục đề cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua sau khi Bên mua đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định. 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 thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;
Trong thời hạn() ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Khi đó, Bên bán sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ cho Bên mua;
- i. 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 Khoản 1, Điều 3 của Hợp đồng;
- j. Hỗ trợ Bên mua thực hiện các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k. Thông báo cho Bên mua bằng tất cả các hình thức thông báo được quy định tại Điều 16 của Hợp đồng khi có bất cứ sự thay đổi nào có liên quan hoặc ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện Hợp đồng;
- l. Nếu Bên mua làm thất lạc hồ sơ gốc liên quan đến Căn hộ mua bán, bao gồm: Hợp đồng, Phụ lục, Phiếu thu, Hóa đơn GTGT thì các Bên thực hiện các thủ tục để Bên bán cấp lại bản sao các giấy tờ này theo đề nghị của Bên mua;
- m. Nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- n. Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan. Chỉ được sử dụng thông tin của Bên mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng này. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên mua (bao gồm chia sẻ, tiết lộ và

chuyển giao thông tin của Bên mua cho Bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được sự đồng ý của Bên mua theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;

- o. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

- a. Yêu cầu Bên bán bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng;
- b. Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án đã được phê duyệt;
- c. Nhận bàn giao Căn hộ theo thông tin chi tiết nêu tại Điều 2 của Hợp đồng, Căn hộ có chất lượng với các vật tư, vật liệu nêu tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng kèm theo Hợp đồng và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng.
- d. 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 theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế bàn giao nhỏ hơn/lớn hơn.....% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng. 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;
- e. Có quyền yêu cầu Bên bán sửa chữa, khắc phục các khiếm khuyết của Căn hộ (nếu có) cho phù hợp với mô tả về Căn hộ nêu tại Hợp đồng;
- f. 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 nhà cung cấp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ;
- g. Yêu cầu Bên bán bảo hành Căn hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng;
- h. Yêu cầu Bên bán nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại khi Bên bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i. Yêu cầu Bên bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h, Khoản 2, Điều 5 của Hợp đồng);
- j. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, kinh phí bảo trì Phần sở hữu chung và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật;
- k. Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam;
- l. Nếu Bên mua làm thất lạc hồ sơ gốc liên quan đến Căn hộ mua bán, bao gồm: Hợp đồng, Phụ lục, Phiếu thu, Hóa đơn GTGT thì Bên mua có quyền đề nghị Bên bán cấp lại bản sao của những giấy tờ này;

m. Thực hiện các quyền khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận tại 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, các khoản phí, lệ phí và chi phí phát sinh theo quy định trong Hợp đồng, các Phụ lục đính kèm và Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;
- b. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- c. Không được tự ý chuyển đổi mục đích sử dụng Căn hộ (công năng Căn hộ) theo quy định của pháp luật;
- d. Trong quá trình sử dụng Căn hộ, nếu Bên mua có nhu cầu tự nâng cấp, cải tạo, sửa chữa hoặc thay đổi kiến trúc bên trong Căn hộ thì Bên mua phải làm văn bản đề nghị Bên bán hoặc Ban quản lý Nhà chung cư xem xét. Công việc này chỉ được thực hiện sau khi có sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán hoặc Ban quản lý Nhà chung cư để không gây ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại cho các khu vực liền kề, cũng như kiến trúc và thẩm mỹ của Dự án. Đồng thời phải tuân thủ các yêu cầu kỹ thuật xây dựng của pháp luật khi tiến hành các công việc đó;
- e. Kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản chi phí dịch vụ bao gồm nhưng không giới hạn: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, rác thải, internet, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh (nếu có) theo quy định;
- f. Quản lý Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao, thanh toán chi phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các chi phí khác theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng và Quy chế quản lý vận hành Nhà chung cư mà không phụ thuộc vào việc sau khi nhận bàn giao Bên mua có trực tiếp sử dụng Căn hộ hay không;
- g. Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và thực hiện các nghĩa vụ 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;
- h. Nộp phạt vi phạm hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp đồng hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i. 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;
- j. Bảo đảm đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật để ký và thực hiện Hợp đồng; có đầy đủ điều kiện được cấp Giấy chứng nhận theo quy định pháp luật;
- k. Phối hợp chặt chẽ với Bên bán, cung cấp và ký kết các hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận. Nếu Bên mua không hoàn thành hoặc chậm trễ trong việc phối hợp với Bên bán để hoàn tất các thủ tục xin cấp Giấy

chứng nhận, Bên mua sẽ phải chịu mọi rủi ro, chi phí và trách nhiệm phát sinh;

- l. Phải thông báo bằng văn bản cho Bên bán trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng để Các Bên cùng tiến hành các thủ tục cần thiết theo quy định. Đồng thời chủ động hợp tác tích cực, chặt chẽ với tổ chức tín dụng trong việc lập thủ tục vay và giải ngân thanh toán tiền cho Bên bán;
- m. Chịu trách nhiệm trước pháp luật về hoạt động kinh doanh tại Căn hộ (nếu có);
- n. Tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;
- o. Chịu trách nhiệm trước Pháp luật đối với mọi vấn đề phát sinh từ việc Bên mua làm thất lạc hồ sơ gốc liên quan đến Căn hộ mua bán;
- p. Phải từ bỏ các quyền liên quan đến Căn hộ sau khi Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng;
- q. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và thỏa thuận tại Hợp đồng.

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

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

1. Điều kiện bàn giao: Bên mua phải thanh toán cho Bên bán 95% giá trị Căn hộ, kinh phí bảo trì và các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có).
2. Thời gian bàn giao: Trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Bên mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán nêu tại Khoản 1 Điều này.
3. Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua bằng văn bản cụ thể, văn bản thông báo sẽ được gửi theo địa chỉ của Bên mua ghi trong Hợp đồng. Bên mua phải đến nhận bàn giao Căn hộ trong thời hạn bàn giao được ghi trên thông báo của Bên bán;
4. Trong trường hợp quá thời hạn bàn giao được ghi trên thông báo mà Bên mua vẫn chưa đến nhận bàn giao Căn hộ (trừ trường hợp bất khả kháng nêu tại Điều 14 của Hợp đồng này), thì xem như Bên mua đã đồng ý nhận bàn giao Căn hộ và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng;
5. Vào ngày bàn giao Căn hộ, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Căn hộ và ký vào biên bản bàn giao Căn hộ;
6. Kể từ thời điểm các Bên ký biên bản bàn giao Căn hộ hoặc ngày Bên mua được xem là

đã đồng ý nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều này, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ, đồng thời chịu mọi trách nhiệm và chi phí dịch vụ phát sinh liên quan đến Căn hộ kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH CĂN HỘ

- 1.** Bên bán bảo hành công trình như sau:
 - a. Sáu mươi (60) tháng đối với phần kết cấu công trình kể từ ngày công trình được nghiệm thu đưa vào sử dụng.
 - b. Mười hai (12) tháng đối với phần kiến trúc nội thất bên trong Căn hộ, kể từ ngày bàn giao Căn hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng (đối với phần máy móc thiết bị sẽ được bảo hành theo thời hạn bảo hành của nhà sản xuất);
- 2.** Nội dung bảo hành Căn hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn hộ (khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát); các thiết bị gắn liền với Căn hộ (hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước, hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt, hệ thống thoát nước thải); các trường hợp nghiêng, lún, sụt, nứt Căn hộ và các nội dung khác theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất;

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khiếm khuyết 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.
- 3.** Bên bán không thực hiện bảo hành Căn hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng, hoặc sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng Căn hộ của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của Bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 1 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. Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận.
- 4.** Bên mua phải có trách nhiệm 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 ba mươi (30) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành 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 Căn hộ. Nếu quá thời hạn này, mà Bên bán vẫn không thực hiện việc sửa chữa theo các yêu cầu của Bên mua, thì Bên mua sẽ được quyền đơn phương thuê một Bên thứ ba thực hiện và mọi chi phí sửa chữa hư hỏng sẽ do Bên bán chịu;

Nếu Bên mua chậm hoặc không thực hiện việc thông báo bằng văn bản cho Bên bán trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành, thì Bên mua phải tự chịu trách nhiệm thay thế, sửa chữa bằng chi phí riêng của mình và phải chịu bồi thường mọi thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc chậm hoặc không thông báo của Bên mua.

5. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Bên mua được chuyển nhượng Căn hộ theo quy định của Pháp luật về Nhà ở;
2. Các Bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho Bên thứ ba với các điều kiện sau đây:
 - a. Căn hộ mua bán không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật, không có tranh chấp với Bên thứ ba nào khác và không đang trong tình trạng thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào, 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 nghĩa vụ tài chính liên quan đến Căn hộ đã mua theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở 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 Các Bên trong Hợp đồng, được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng và trong Bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng;
3. Bên mua và người mua lại Căn hộ hoặc Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ phải tuân thủ các thủ tục về mua bán, chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật và có trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh (nếu có) liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng nêu tại Điều này.
4. 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 cho Bên bán để Các Bên cùng thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định.

ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Phần sở hữu riêng của Bên mua: là phần diện tích trong Căn hộ hoặc phần diện tích không thuộc Căn hộ nhưng được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua và các trang thiết bị sử dụng riêng trong Căn hộ hoặc trong phần diện tích không thuộc Căn hộ nhưng được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua;
2. Phần diện tích và các trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán gồm:
 - Các căn hộ chưa bán hết và các căn hộ đang được Chủ đầu tư cho thuê;
 - Tầng áp mái của Nhà chung cư, tầng kỹ thuật, khu vực khối thương mại dịch vụ, toàn

bộ các vị trí lắp đặt hệ thống quảng cáo của Nhà chung cư và quảng cáo hạ tầng;

- Toàn bộ diện tích khu dịch vụ;
- Khu làm việc của Ban quản lý;
- Diện tích đất thuê và các công trình xây dựng trên đó (trừ các công trình được xác định là thuộc sở hữu chung của khối căn hộ theo quy định của pháp luật);
- Toàn bộ phần diện tích và các hạng mục không thuộc sở hữu riêng của Bên mua và không thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư (nếu có);
- Thang máy phục vụ cho tầng áp mái;
- Phần diện tích Bên bán giữ lại, không bán và cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá trị Hợp đồng.

3. Các phần diện tích thuộc sở hữu chung của Nhà chung cư và tiện ích công cộng của Nhà chung cư, bao gồm:

- Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực: khung, cột, tường chịu lực; tường bao ngôi nhà; tường phân chia các căn hộ; sàn; mái;
- Giao thông công cộng trong Nhà chung cư: hành lang, cầu thang bộ; thang máy; đường thoát hiểm;
- Hệ thống kỹ thuật bên trong Nhà chung cư: khu đổ và tập kết rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, nước, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa...(nhưng không bao gồm các phòng trạm được xác định là sở hữu riêng của Bên bán), phòng sinh hoạt cộng đồng (sử dụng chung của các hộ dân trong Nhà chung cư, không đảm bảo cho việc sử dụng riêng của các cá thể);
- Diện tích cho Ban Quản Lý tòa nhà thực hiện công việc vận hành;
- Phòng để các hộp thư của các căn hộ;
- Toàn bộ sân vườn, các lối đi và đường nội bộ trong khu đất;
- Khu vực để xe (đối với xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật);
- Hệ thống cảnh quan cứng: ghế đá, bồn hoa, thùng rác;
- Bể nước cảnh quan (nếu có);
- Tường rào (nếu có);
- Cổng ra vào (nếu có);
- Hệ thống điện bên ngoài các căn hộ: trạm biến thế, hệ thống máy phát điện dự phòng, hệ thống thang máy, hệ thống kỹ thuật quản lý Nhà chung cư, hệ thống đo đồng hồ điện nước, hệ thống đèn báo tình trạng khẩn cấp, hệ thống điện chiếu sáng;
- Hệ thống chỉ dẫn công cộng;
- Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh;
- Hệ thống cấp thoát nước bên ngoài các căn hộ.

4. Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà chung cư:

- Phần diện tích khác trong Nhà chung cư mà chủ đầu tư bán cho riêng từng chủ sở hữu

căn hộ hoặc bán cho các tổ chức, cá nhân khác.

- Ngoài ra, còn có phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng theo quy định của pháp luật hoặc được bổ sung khi phát sinh trong Hợp đồng.

ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Chậm trễ trong việc thanh toán

- a. Trường hợp Bên mua chậm hoặc không thực hiện đầy đủ việc thanh toán khi đến hạn (đối với bất kỳ đợt thanh toán nào) thì: Ngoài khoản tiền đến hạn thanh toán, Bên mua phải trả lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán được tính kể từ thời điểm phải thanh toán (theo thông báo của Bên bán) đến thời điểm Bên mua thực tế thanh toán, với lãi suất% (do Các bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và trên cơ sở cân bằng lợi ích của Các bên).

Bên bán được khấu trừ tiền lãi này vào tổng số tiền Bên mua đã thanh toán. Bên mua phải nộp bổ sung số tiền lãi này vào đợt thanh toán tiếp theo. Đồng thời, Bên bán được gia hạn thời gian thực hiện nghĩa vụ với Bên mua tương ứng với thời gian Bên mua đã chậm thanh toán. Thời gian Bên mua chậm thanh toán không được quá ba (03) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên bán.

- b. Trường hợp quá ba (03) tháng kể từ ngày đến hạn thanh toán cho Bên bán mà Bên mua vẫn chưa thanh toán đủ số tiền quy định thì coi như Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên bán được toàn quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác đồng thời Bên mua mất quyền mua Căn hộ và phải bồi thường cho Bên bán các khoản tiền, bao gồm:

- Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
- Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);

Trường hợp số tiền Bên mua đã thanh toán nhiều hơn số tiền phải bồi thường cho Bên bán thì Bên bán sẽ hoàn trả số tiền Bên mua đã nộp sau khi trừ các khoản phạt theo quy định của Hợp đồng.

2. Chậm trễ trong việc bàn giao/ nhận bàn giao Căn hộ

- a. Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên mua không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thời hạn quy định tại thông báo của Bên bán thì Các Bên thống nhất rằng thời điểm tính nghĩa vụ bảo hành Căn hộ là thời điểm hết thời hạn bàn giao theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng.
- b. Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên bán chậm thực hiện bàn giao Căn hộ theo thời hạn quy định tại Điều 8 của Hợp đồng, thì Bên bán phải chịu lãi chậm bàn giao trên tổng số tiền Bên mua đã nộp, kể từ thời điểm phải bàn giao (theo thông báo của Bên bán) đến thời điểm Bên bán thực tế bàn giao, với lãi suất% (do Các bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và trên cơ sở cân bằng lợi ích của Các bên). Thời gian Bên bán chậm bàn giao không được quá ba (03) tháng kể từ ngày đến hạn bàn giao cho Bên mua.
- c. Trường hợp Bên mua đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng nhưng Bên bán chậm thực hiện bàn giao Căn hộ quá ba (03) tháng so với thời

hạn quy định tại Điều 8 của Hợp đồng, thì:

+ Nếu Các Bên vẫn muốn tiếp tục Hợp đồng thì Các Bên phải có thỏa thuận khác.

+ Nếu Các Bên không muốn tiếp tục Hợp đồng thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó Các Bên thỏa thuận thanh lý Hợp đồng, Bên bán có trách nhiệm hoàn trả số tiền Bên mua đã nộp và bồi thường cho Bên mua các khoản tiền, bao gồm:

- Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
- Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có).

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết:

- a. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng thuộc quyền quản lý của Bên bán và không thuộc diện đã bán cho Bên thứ ba nào khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của Pháp luật;
- b. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng;

2. Bên mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ và Dự án;
- b. Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ và Dự án, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c. Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên thứ ba. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn hộ thì Hợp đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

3. Việc ký kết Hợp đồng giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Bên mua đồng ý rằng, trong trường hợp Bên mua có từ hai (02) người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên mua theo Hợp đồng đều là nghĩa vụ liên đới và Bên bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên mua nhưng Bên bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên mua sẽ ủy quyền cho một người trong số họ làm đại diện để giao dịch với Bên bán về Căn hộ và mọi hành vi của người được ủy quyền này sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên mua và Bên bán không cần phải có sự chấp thuận riêng của từng người thuộc Bên mua. Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ đòi hỏi phải có chữ ký của Bên mua đều phải được từng người thuộc Bên mua ký vào đầy đủ.

5. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp đồng bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành

theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, Khoản, Điểm khác của Hợp đồng vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các 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 Các Bên.

6. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Sự kiện bất khả kháng bao gồm nhưng không giới hạn bởi những trường hợp 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 (thể hiện dưới các hình thức văn bản theo quy định của pháp luật) hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định mà không do lỗi của Các Bên;
 - c. Tình trạng báo động hay tình trạng khẩn cấp quốc gia;
 - d. 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 tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trong thời gian bảy (07) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng cùng giấy tờ chứng minh hợp lý, hợp lệ về lý do bất khả kháng. Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm Hợp đồng.

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 việc bất khả kháng chấm dứt và Các Bên đã khắc phục được hậu quả từ sự kiện bất khả kháng gây ra.

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b. Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1, Điều 12 của Hợp đồng;
 - c. Bên bán chậm trễ bàn giao Căn hộ theo quy định tại Khoản 2, Điều 12 của Hợp đồng;
 - d. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn ba (03) tháng, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và việc chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm Hợp đồng;
 - e. Bên mua đơn phương yêu cầu chấm dứt Hợp đồng (không do lỗi của Bên bán);
 - f. Bên bán đơn phương yêu cầu chấm dứt Hợp đồng (không do lỗi của Bên mua).

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thống nhất như sau:
- a. Nếu Bên bán hoặc Bên mua chấm dứt Hợp đồng trước thời hạn thì phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia trước ba mươi (30) ngày làm việc. Bên nhận thông báo phải trả lời cho Bên còn lại trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Sau đó Các Bên sẽ xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo Điểm b, c, d tại Khoản này.
 - b. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên bán vi phạm Điểm c hoặc f, Khoản 1 Điều này, Bên bán sẽ trả lại cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán cộng với các khoản tiền phạt như sau:
 - Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
 - Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);
 - Thời hạn trả lại tiền: do Các Bên tự thỏa thuận.
 - c. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên mua vi phạm Điểm b hoặc e, Khoản 1 Điều này, Bên bán sẽ trả lại cho Bên mua số tiền Bên mua đã thanh toán sau khi trừ đi các khoản tiền phạt như sau:
 - Tám phần trăm (8%) giá trị phần nghĩa vụ Hợp đồng bị vi phạm;
 - Tiền lãi phát sinh theo Hợp đồng (nếu có);
 - Thời hạn trả lại tiền: do Các Bên tự thỏa thuận.
 - d. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng khi Các Bên có thỏa thuận khác thì Các Bên tự bàn bạc và thương lượng về:
 - Số tiền phải trả lại (bao gồm tiền lãi phạt và các chi phí khác (nếu có)).
 - Thời hạn trả lại tiền.

ĐIỀU 16. THÔNG TIN VÀ THÔNG BÁO

1. Thông tin liên hệ của Các Bên:
- a. Thông tin Bên bán:
 - **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN HÀ QUANG**
 - Địa chỉ: STH28A.12, Đường số 13, Khu đô thị mới Lê Hồng Phong II, Phường Phước Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.
 - Điện thoại: (0258) 2465111 – 2465666 – 2465777 – 2465678
 - b. Thông tin Bên mua:
 - Họ và tên : Ông/Bà.....
 - Địa chỉ :
 - Điện thoại:
 - Email :
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư, điện tín, email, điện thoại, zalo, tin nhắn, giao/nhận trực tiếp.

3. Bên nhận thông báo là: Bên bán, Bên mua hoặc người đại diện, người được ủy quyền hợp pháp của Các Bên.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, 2, 3 Điều này.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có sự thay đổi thông tin về số điện thoại, địa chỉ, email, hình thức và tên người nhận thông báo. Trường hợp khi có thay đổi mà Bên có thay đổi không thông báo cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo cũng như không chấp nhận các hậu quả do việc không nhận được các văn bản, thông báo gây ra.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải. Trong trường hợp không thể giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải thì Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

ĐIỀU 18. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày ký và đóng dấu hợp lệ.
2. Mọi sửa đổi, bổ sung nội dung của Hợp đồng chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản và có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền của Các Bên. Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng hoặc bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung nào được Các Bên ký kết đều không tách rời Hợp đồng và đều có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
3. Hợp đồng này gồm mười tám (18) Điều và năm (05) Phụ lục đính kèm:
Phụ lục 01: Bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ và mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán.
Phụ lục 02: Tiên độ thanh toán.
Phụ lục 03: Nội quy quản lý và sử dụng Nhà chung cư HQS.
Phụ lục 04: Mô tả vật liệu, thiết bị hoàn thiện.
Phụ lục 05: Mặt bằng quy định khu vực đậu xe.
4. Hợp đồng được lập thành bốn (04) bản gốc và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ một (01) bản, Bên bán giữ ba (03) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

BÊN BÁN
Phó Tổng Giám đốc

BÊN MUA

Trần Thị Vân