

MẪU HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

giữa

CÔNG TY TNHH NAPOLEON

và

«TÊN»

Căn hộ số « »

**Dự Án: Chung cư Hoàng Đế, số 04-06 đường Bắc Sơn, Phường Vĩnh Hải,
Thành phố Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa**

Hợp Đồng số:.....

Ngày:.....

(Đính kèm Thông báo số /TB-SCT ngày tháng 6 năm 2025
của Sở Công Thương Khánh Hòa)

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

....., ngày....tháng.....năm 20

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ
CHUNG CƯ ĐƯỢC HÌNH THÀNH TRONG TƯƠNG LAI
DỰ ÁN: CHUNG CƯ HOÀNG ĐẾ
Số:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 ngày 20/06/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 05/TT-BXD ngày 31/07/2024 của Bộ Xây dựng về việc quy định chi tiết một số điều của Luật nhà ở;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư: Giấy phép xây dựng số do cấp ngày¹

Các Bên dưới đây gồm:

I. Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**” hoặc “**Chủ Đầu Tư**”):
CÔNG TY TNHH NAPOLEON

- Giấy Chứng Nhận Đăng Ký Doanh Nghiệp số 4201770750

- Người đại diện theo pháp luật: ông Lê Văn Dũng Chức vụ: Giám Đốc

¹ *Diễn đầy đủ, cụ thể theo hồ sơ pháp lý dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.*

- Địa chỉ trụ sở: 72 đường Hoàng Văn Thụ, phường Vạn Thạnh, TP. Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa:

- Điện thoại liên hệ: 02583.540033

- Fax:

- Số tài khoản: 77887979101 tại Ngân hàng Tpbank – Chi nhánh Khánh Hoà

- Mã số thuế: 4201770750

II. Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là “Bên Mua”):

[Nếu Bên Mua là cá nhân]

- Ông (Bà):

- Thẻ CCCD/Hộ chiếu số: cấp ngày:

- Nơi đăng ký cư trú:

- Địa chỉ liên hệ:

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

- Số tài khoản (nếu có):

- Mã số thuế (nếu có):

[Nếu Bên Mua là tổ chức]

- [TÊN TỔ CHỨC]

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/thành lập số:

- Người đại diện theo pháp luật: Chức vụ:

[Người đại diện theo ủy quyền: Chức vụ Thẻ căn cước công dân (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:.../.../....., tạiTheo Giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số ngày..... của]

(Áp dụng nếu người đại diện theo pháp luật không, là người ký kết Hợp Đồng này).

- Địa chỉ liên hệ:

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

- Số tài khoản (nếu có): tại Ngân hàng

- Mã số thuế (nếu có):

- Email (nếu có):

Bên Bán và/hoặc Bên Mua được gọi riêng là “**Bên**” và được gọi chung là “**Hai Bên**” hoặc “**Các Bên**”.

Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. **“Căn hộ”** 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 và Phụ Lục 1 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 đó 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.

2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ tòa 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, công trình công cộng (nếu có), các phần diện tích khác được phê duyệt tại hồ sơ pháp lý của Dự Án (nếu có) và các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư, kể cả phần khuôn viên được xây dựng tại dự án Chung cư Hoàng Đế, số 04 – 06 đường Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.

3. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

5. **“Bảo hành Căn Hộ”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** 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 và như được mô tả tại Phụ Đính A của Phụ lục 1 của Hợp Đồng;

7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** được tính theo kích thước thông thủy, 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 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 thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì

tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của Nhà Chung Cư (*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.....)*);

8. **“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 (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật nhà ở;

9. **“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 chưa bán hoặc 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 pháp luật về nhà ở;

10. **“Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư; phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật về 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 pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này;

11. **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% (hai phần trăm) của Giá Bán, Phần diện tích khác được bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán căn hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này;

12. **“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;

13. **“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 Nhà Chung Cư;

14. **“Bản nội quy Nhà Chung Cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm 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;

15. **“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;

16. **“Giấy Chứng Nhận”** là giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

17. **“Bên Nhận Chuyển Nhượng”** có nghĩa như quy định tại khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng này;

18. **“Bên Bán”** hoặc **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty TNHH NAPOLEON, với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;

19. **“Bên Mua”** là (các) bên mua căn hộ với thông tin chi tiết được nêu tại phần giới thiệu các Bên của Hợp Đồng này;

20. **“DỰ ÁN”** bao gồm các căn hộ, diện tích sở hữu riêng, diện tích sở hữu chung, diện tích kinh doanh, thương mại (nếu có) và các công trình hạ tầng sử dụng chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại số 04 – 06 đường Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà.

21. **“Điều kiện bàn giao”** là các điều kiện pháp lý (bao gồm các giấy tờ pháp lý cần thiết cần phải có theo quy định pháp luật hiện hành) quy định chi tiết tại khoản 1 Điều 8 của Hợp Đồng này để cho phép Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua;

22. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ”** là ngày Bên Bán hoặc đại diện của Bên Bán theo quy định của pháp luật ký biên bản bàn giao căn hộ, hoặc ngày được xem như Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này, tùy ngày nào xảy ra trước;

23. **“Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo”** là ngày Bên Bán xác định để bàn giao căn hộ cho Bên Mua ghi trong Thông Báo Bàn Giao được Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

24. **“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** có nghĩa như được nêu tại Điều 8 của Hợp Đồng;

25. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp

cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được xem là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;

26. **“Thông báo nộp lệ phí trước bạ”** là thông báo về khoản lệ phí trước bạ nhà, đất phải nộp cho cơ quan Nhà nước theo quy định của pháp luật;

27. **“Thông Báo Bàn Giao”** là thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua có nội dung đề nghị Bên Mua nhận bàn giao căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số: (số thương mại:) tại tầng (tầng có căn hộ):..... thuộc nhà chung cư Hoàng Đế tại số 04-06 đường Bắc Sơn, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là:m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 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 và sẽ được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung “chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 2%” nêu trên được hiểu là Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này lớn hơn hoặc bé hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và trong phạm vi đến 2% (hai phần trăm).

Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong Phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng đã ký (nếu có) và Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao căn hộ;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là:..... m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở;

e) Năm hoàn thành xây dựng: năm

f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, sân vườn, dịch vụ, ...):²

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

a) Thửa đất số: số 11 và số 28

b) Tờ bản đồ số: 51 do UBND thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung: 1.958,5 m².

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:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 815489, số vào sổ CH 2917/22330 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 09/09/2014.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BO 691454, số vào sổ CHO 2571/22330 do UBND thành phố Nha Trang cấp ngày 29/05/2014.

b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số do Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hoà cấp ngày

c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án:³

d) Các thông tin, giấy tờ khác:⁴

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:⁵

5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau⁶:

² Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

³ Sẽ được điền đầy đủ, cụ thể khi Các Bên ký kết Hợp Đồng, theo hồ sơ dự án được phê duyệt.

⁴ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, theo hồ sơ dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

⁵ 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 khi Các Bên ký kết Hợp Đồng.

⁶ Sẽ được điền khi Các Bên ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận, theo hồ sơ dự án được phê duyệt và yêu cầu của pháp luật có liên quan.

a) Thỏa thuận cấp bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số và văn bản cam kết số của Ngân hàng gửi Chủ Đầu Tư, trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn, không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư.

b) Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh Khánh Hòa số về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh.

6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng căn hộ (nếu có):

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

1. Giá Bán Căn Hộ:

a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:.....m² sử dụng (x).....đồng/m² sử dụng (=)..... VNĐ (Bằng chữ: đồng).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì, trong đó:

- Giá Bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: VNĐ (Bằng chữ: đồng);

- Thuế giá trị gia tăng (“VAT”):VNĐ (Bằng chữ:đồng), khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật (khoản thuế này có thể được điều chỉnh căn cứ quy định pháp luật hiện hành và hướng dẫn của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về các nội dung có liên quan, nếu có);

- Kinh Phí Bảo Trì bằng 02% (hai phần trăm) của Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: VNĐ (Bằng chữ: đồng).

b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trực tiếp, trừ khi được Bên Bán đồng ý để Bên Mua chuyển cho Bên Bán để Bên Bán thanh toán hộ hoặc chi hộ hoặc Bên Bán có thể tạm ứng trước để thanh toán và Bên Mua hoàn trả lại cho Bên Bán khi được Bên Bán yêu cầu;

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

- Kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư: kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua như thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm

thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này (“**Kinh Phí Quản Lý**”); và

- Phí sử dụng dịch vụ gia tăng cho việc sử dụng, tận hưởng các dịch vụ và tiện nghi gia tăng trong Nhà Chung Cư (ngoài các dịch vụ thuộc phạm vi đóng Kinh Phí Quản Lý hàng tháng theo khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng) được Bên Mua thanh toán căn cứ theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua.

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 hoàn thành tất cả các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này, thanh toán Kinh Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp và các dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ.

- Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng được Các Bên xác định vượt quá 2% (hai phần trăm) thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tăng lên hoặc giảm đi tương ứng với giá trị của phần diện tích chênh lệch (“**Giá trị diện tích chênh lệch**”). Giá trị diện tích chênh lệch được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² (một mét vuông) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại điểm a) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng nhân (x) với phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng. Các Bên sẽ ký kết Phụ lục Hợp Đồng điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% Giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo và 5% Giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được Các Bên tính toán lại để thanh toán cho nhau vào đợt thanh toán cuối cùng.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản thanh toán của Bên Bán như dưới đây:

Chủ tài khoản: Công ty TNHH Napoleon

Ngân hàng : Ngân hàng Tiên Phong – Chi nhánh Khánh Hoà

Số tài khoản ngân hàng: 77887979101

Số tham chiếu: Căn hộ số/ Số Hợp đồng.....

Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài Khoản KPBT như được quy định tại Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng.

3. Thời hạn thực hiện việc thanh toán⁷:

⁷Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp Đồng nhưng đảm bảo hạn mức đối với căn hộ hình thành trong tương lai như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp Đồng bao gồm cả tiền đặt cọc; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao căn

a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì)

- Đợt thanh toán thứ 1:
- Đợt thanh toán thứ 2:
- Đợt thanh toán thứ 3:
- Đợt thanh toán trước khi bàn giao căn hộ:; và
- Đợt thanh toán cuối: trong vòng ngày kể từ ngày Bên Bán Thông báo nhận Giấy Chứng Nhận quyền sử dụng căn hộ cho Bên Mua hoặc trong vòng ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng nhận theo quy định của Hợp Đồng, tùy theo thoả thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì:

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp kinh phí bảo trì 2% vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này ("**Tài Khoản KPBT**") có thông tin sau:

- Số tài khoản:
- Tên tài khoản:
- Tên tổ chức tín dụng nơi mở tài khoản:.....⁸
- Kỳ hạn gửi tiền:
- Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì, Căn hộ số ..., Dự Án chung cư Hoàng Đế

Bên Mua có trách nhiệm gửi bản sao chứng thực giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT và/hoặc Bên Mua không gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Kinh Phí Bảo Trì thì Bên Bán không có nghĩa vụ bàn giao và Bên Mua không được nhận bàn giao căn hộ, trừ khi Các Bên có thoả thuận khác.

Trường hợp Bên Bán đã đóng Kinh Phí Bảo Trì đối với căn hộ vào Tài Khoản KPBT trước khi Các Bên ký Hợp Đồng này thì Bên Mua không phải thanh toán Kinh Phí Bảo Trì vào Tài Khoản KPBT như nêu trên mà sẽ thanh toán trực tiếp vào tài khoản của Bên Bán cùng với khoản tiền Đợt thanh toán theo Hợp Đồng trước khi bàn giao căn hộ theo quy định tại khoản 2 Điều này.

hộ cho Bên Mua thì thu không quá 70% giá trị Hợp Đồng; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận của căn hộ thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng.

⁸ Là một tổ chức tín dụng hoặc chi nhánh ngân hàng nước ngoài đang hoạt động trên địa bàn nơi có nhà chung cư.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây (Tiến độ xây dựng phù hợp với tiến độ thanh toán)⁹:

- Giai đoạn 1:

- Giai đoạn 2:

- Giai đoạn 3:

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng căn hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội 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 nghiệm thu Nhà Chung Cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có Nhà Chung Cư theo tiến độ của Dự Án đã được phê duyệt trước Ngày 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 thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:¹⁰

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng. Việc tính lãi chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Hợp Đồng;

⁹ Điền theo thỏa thuận của Các Bên khi ký Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận.

¹⁰ Điền theo thiết kế được phê duyệt, nếu không có thì ghi “không có”.

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán từ Bên Mua) vi phạm 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 này;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ được quy định chi tiết tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này thì phải sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của ban quản trị Nhà Chung Cư ("**Ban Quản Trị**") trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản nội quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban quản trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ ngày đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;

g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;

h) 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 bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

i) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ cho đến khi Bên Mua hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

j) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện, cung cấp tài liệu, thông tin liên quan cho mục đích tiến hành việc mua bán căn hộ quy định tại Hợp Đồng này, thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng (nếu có) và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo thỏa thuận của Các Bên;

k) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với Bản nội quy Nhà Chung Cư, thiết kế được phê duyệt và pháp luật Việt Nam. Các tên gọi, hình ảnh, nhãn hiệu thương mại của Dự Án sẽ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán phù hợp với các quy định của pháp luật;

l) Có quyền từ chối thực hiện Bảo Hành Căn Hộ, từ chối thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong trường hợp Bên Mua hoàn thiện, sửa chữa căn hộ làm thay đổi cấu trúc/phương án thiết kế ban đầu của căn hộ mà không được Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý hoặc Ban Quản Trị (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;

m) Yêu cầu Bên Mua nộp toàn bộ các tài liệu cần thiết, các giấy tờ có liên quan và trả các khoản thuế, phí theo yêu cầu để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và thỏa thuận của Các Bên tại Hợp Đồng này;

n) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán và thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, giấy tờ...) và cung cấp thông tin, tài liệu của Bên Mua tại Hợp Đồng và các thông tin, tài liệu do Bên Mua cung cấp cho bên tư vấn và các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho mục đích tiến hành các thủ tục này;

o) Được treo biển tên Dự Án tại sân thượng, mặt tiền, mặt ngoài thuộc Nhà Chung Cư mà không ảnh hưởng việc sở hữu, sử dụng căn hộ của Bên Mua, việc sở hữu, sử dụng Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư

p) Có quyền bán hoặc cho thuê chỗ để xe ô tô và/hoặc các phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này, nếu có, theo quy định của pháp luật;

q) Có quyền chỉ định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;

r) Không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Bên Mua về việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này, bao gồm cả việc Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà không phải lỗi của Bên Bán;

s) Bổ sung các tiện ích thuộc phần sở hữu riêng của Bên Bán phục vụ và đem lại sự thuận tiện cho cư dân tại Dự Án, tùy từng thời điểm cụ thể. Đối với các tiện ích có thu phí thì việc sử dụng sẽ tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng của Bên Mua và Bên Mua sẽ thanh toán (các) khoản phí này căn cứ theo nhu cầu sử dụng thực tế của mình;

t) Yêu cầu Bên Mua thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản phí, chi phí và các khoản tiền khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;

u) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) Bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có căn hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ nêu tại Hợp Đồng này;

b) Xây dựng Nhà Chung Cư, căn hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) 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;

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

f) 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;

g) 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;

h) Làm các 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 để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ cho Bên Mua;

i) Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị nơi có căn hộ mua bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;

j) 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;

k) 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 theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

l) Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

m) Công khai mẫu hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp Đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì Các Bên phải lập thành phụ lục của Hợp Đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục

Hợp Đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;

n) Các Bên thống nhất rằng đối với phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư mà Chủ Đầu Tư (hoặc chủ sở hữu) phải nộp cho phân diện tích dịch vụ, thương mại (nếu có) thuộc sở hữu của mình thì phần Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư này sẽ được chuyển sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật; trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác....¹¹,

o) 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. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định cụ thể tại Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; và

p) Trường hợp căn hộ được bàn giao xây dựng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của căn hộ và bàn giao căn hộ với các hạng mục theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

q) Xây dựng nhà ở và công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội trong dự án được giao xây dựng theo đúng quy hoạch chi tiết, nội dung chấp thuận chủ trương đầu tư, tuân thủ thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt;

r) Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng:

- Việc Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng nêu tại điểm j) khoản 2 Điều 5 trên đây không được hiểu là Bên Bán là bên phải đi thực hiện toàn bộ thủ tục và bất kỳ công việc nào cho việc thế chấp căn hộ cho Bên Mua mỗi khi Bên Mua yêu cầu mà chỉ trong phạm vi có thể thực hiện được và/hoặc phù hợp/theo yêu cầu của quy định pháp luật hỗ trợ Bên Mua các công việc như cung cấp thông tin, tài liệu, giải chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng (nếu đã thế chấp)... trong quá trình Bên Mua thực hiện thủ tục thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng để thực hiện Hợp Đồng này, và

- Trong trường hợp Các Bên cùng tổ chức tín dụng đó ký kết thỏa thuận ba bên cho mục đích Bên Mua thế chấp căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng trước khi nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của căn hộ thì Bên Mua theo đây đồng ý cho Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng đó sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ khi Bên Bán nhận được văn bản của tổ chức tín dụng đó xác nhận Bên Mua không còn bất kỳ khoản nợ nào với tổ chức tín dụng đó liên quan đến căn hộ và/hoặc quyền tài sản của Bên Mua phát sinh từ Hợp Đồng này;

¹¹ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật.

s) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 2 đính kèm theo Hợp Đồng và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng;

b) Được sử dụng...¹² chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư và sẽ đăng ký chỗ để xe ô tô thuộc chỗ để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua theo quy định tại điểm b) khoản 1 của Điều 6 này sẽ dựa trên nguyên tắc người nào đăng ký trước sẽ có chỗ trước và phụ thuộc vào diện tích để xe theo thiết kế được phê duyệt và chỗ để xe ô tô còn trống vào thời điểm Bên Mua đăng ký. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;

c) 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 điểm h) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này,

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) 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 xem là vi phạm điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

¹² Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt.

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;

i) 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;

j) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b) khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại 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;

l) Khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây, bằng cách gửi văn bản cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế:

- Lựa chọn mua căn hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống); hoặc
- Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với Phần Chênh Lệch Diện Tích theo quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 2 và điểm d) khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này; hoặc
- Chấm dứt Hợp Đồng.

Để làm rõ, trong thông báo về Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế gửi cho Bên Mua, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các quyền lựa chọn nêu trên để Bên Mua cân nhắc.

Trường hợp Bên Bán không nhận được văn bản thông báo này từ Bên Mua thì Bên Bán được hiểu rằng Bên Mua lựa chọn việc chấm dứt Hợp Đồng. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc Bên Mua không có văn bản trả lời về việc lựa chọn một trong các cách giải quyết trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, Bên Bán sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là(.... phần trăm)¹³ của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao có giá trị được xác định theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày xác định được Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

¹³ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán số tiền Giá Bán Căn Hộ và Kinh Phí Bảo Trì 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với căn hộ đã mua 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 Bản nội quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà Chung Cư và Hợp Đồng này;

e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí liên quan theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 Hợp Đồng này;

f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, phí trông giữ xe đạp, xe máy, xe ô tô và các khoản thuế và phí khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng và Bản nội quy Nhà Chung Cư theo nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại điểm b) khoản 1 Điều 3 và khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, 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 theo quy định pháp luật và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư 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 và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

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) Cung cấp các giấy tờ cần thiết, hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được Bên Bán thông báo bằng văn bản để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua. Bên Mua ủy quyền cho Bên Bán thay mặt Bên Mua nhận Giấy Chứng Nhận từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp

Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ quy định tại Điều này dẫn đến quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ bị kéo dài thì điểm h) khoản 2 Điều 5 và khoản 2 Điều 17 của Hợp Đồng này sẽ được áp dụng;

n) Cung cấp các thông tin và tài liệu theo quy định tại điểm g khoản 2 Điều 13 Hợp Đồng nhằm mục đích đánh giá rủi ro Phòng Chống Rửa Tiền (“PCRT”) và tuân thủ quy định của Pháp luật về PCRT;

o) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm với mọi khiếu nại phát sinh do lỗi của Bên Mua đối với Bên Bán và các bên khác trong Nhà Chung Cư phát sinh từ việc Bên Mua không cho phép Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư vào căn hộ để thực hiện trách nhiệm của Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật vì mục đích giữ an toàn trong Nhà Chung Cư (như trách nhiệm bảo hành, bảo trì,...) nếu Bên Bán đã gửi thông báo bằng văn bản trước 03 (ba) ngày cho Bên Mua (trừ trường hợp khẩn cấp không phải thông báo trước như các vụ việc cháy nổ, hỏa hoạn, chập điện,...và các trường hợp khác theo quy định pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan Nhà nước, chính quyền địa phương);

p) Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bất kỳ bên thứ ba nào đối với các 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 và định đoạt căn hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

q) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại căn hộ cùng với các đồ đạc cố định, đồ gá lắp và trang thiết bị đã được bàn giao theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này như tình trạng ban đầu (chấp nhận hao mòn tự nhiên) (nếu căn hộ đã được bàn giao cho Bên Mua) cùng với toàn bộ các khoá, chìa khóa và chốt của căn hộ được Bên Bán cung cấp hoặc mở toàn bộ các khoá, chia khóa và chốt của căn hộ do Bên Mua trang bị. Trong vòng 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có nghĩa vụ phục hồi lại căn hộ theo đúng kiểu dáng và nội thất trang trí mà Bên Bán cung cấp vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo biên bản bàn giao căn hộ đã ký giữa Các Bên, ví dụ như: sửa chữa hư hỏng, lau chùi, sơn, đánh bóng và đánh véc-ni cũng như thay gạch (nếu có) (trừ các hao mòn tự nhiên), đồng thời bàn giao các văn bản giấy tờ có liên quan đến căn hộ cho Bên Bán như Hợp Đồng, phiếu xác nhận thanh toán (trong trường hợp các Bên không còn tranh chấp về việc thực hiện Hợp Đồng) để đảm bảo các văn bản giấy tờ này không bị sử dụng bất hợp pháp gây ảnh hưởng đối với Bên Bán và căn hộ;

r) Trong trường hợp Bên Mua thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung nào vào căn hộ, dù có hay không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán, mà không di dời khỏi căn hộ khi hết thời hạn ngày 30 kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Bán có thể giữ lại bất kỳ hoặc toàn bộ các đồ đạc cố định, chi tiết thay đổi và bổ sung này mà không phải trả bất kỳ khoản bồi hoàn nào cho Bên Mua

hoặc yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chi phí thực tế từ việc tháo dỡ hoặc di chuyển toàn bộ hoặc bất kỳ đồ đạc, chi tiết thay đổi hoặc bổ sung nào và việc khắc phục bất kỳ thiệt hại thực tế nào đối với căn hộ và/hoặc đối với Nhà Chung Cư và các đồ đạc và trang thiết bị của Bên Bán phát sinh do việc thay đổi hay lắp đặt bất kỳ đồ đạc hoặc chi tiết bổ sung không phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này của Bên Mua. Bên cạnh đó, bất kỳ hàng hóa hoặc đồ vật hay tài sản nào còn sót lại trong căn hộ sau khi hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng nêu trên sẽ được xem như bị Bên Mua từ bỏ và Bên Bán có thể sở hữu những hàng hóa và đồ vật đó cũng như bán hoặc xử lý chúng bằng cách thức mà Bên Bán cho là phù hợp và tuân thủ quy định của pháp luật; và thực hiện các nghĩa vụ khác được quy định cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật;

s) Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa nhỏ bên trong căn hộ (không làm ảnh hưởng đến kết cấu chính của căn hộ, thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của căn hộ và các phòng trong căn hộ). Bên Mua phải có thông báo (kèm theo kế hoạch sửa chữa), ít nhất là 05 (năm) ngày trước thời điểm dự kiến bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng công trình ban đầu. Nếu Bên Mua không tiến hành các biện pháp khắc phục trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư yêu cầu, Bên Mua phải bồi hoàn các chi phí khắc phục thực tế cho Bên Bán hoặc Ban Quản Trị hoặc Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, tùy từng trường hợp được áp dụng, trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày hoàn thành việc sửa chữa theo thông báo;

t) Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua không thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với căn hộ làm sai lệch thiết kế ban đầu và có tác động đến kết cấu công trình, ảnh hưởng đến các tiện ích công cộng của căn hộ và toàn bộ Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào của căn hộ liên quan đến kiến trúc, kết cấu phải được chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị sau thời gian bảo hành theo quy định pháp luật; và

u) Các nghĩa vụ khác theo quy định Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

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 phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và các loại thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc vận hành, sử dụng căn hộ trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế, các loại phí, lệ phí, và chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán hoặc chuyển nhượng căn hộ đã mua cho Người Khác hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện và/hoặc Bên Mua phải trực tiếp thực hiện theo quy định của pháp luật, Bên Mua bằng Hợp Đồng này ủy quyền cho Bên Bán được quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định pháp luật liên quan đến thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm nếu thời hạn cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài vì lý do Bên Mua chậm trễ nộp các khoản thuế, phí và lệ phí nêu tại Điều này cho Bên Bán để Bên Bán nộp thay cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Bán thay mặt Bên Mua tạm ứng tiền để nộp các khoản thuế, phí và lệ phí cho cơ quan có thẩm quyền khi chưa nhận được tiền từ Bên Mua thì Bên Mua sẽ hoàn trả toàn bộ và đầy đủ các khoản tiền mà Bên Bán đã nộp theo thông báo của Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm hoàn trả khoản tiền này cho Bên Bán thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán tiền phạt chậm thanh toán có giá trị tương đương khoản tiền lãi với lãi suất là¹⁴ trên số tiền chậm hoàn trả trong thời gian chậm hoàn trả tính đến ngày làm việc liền trước ngày thực trả.

5. Bên Mua phải nộp các khoản thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản khác (tùy từng trường hợp được áp dụng theo quy định pháp luật) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ cho bên thứ ba hoặc tặng cho, thừa kế hoặc cho thuê căn hộ. Không ảnh hưởng tới các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng hoặc được thừa kế, tặng cho căn hộ sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua liên quan đến và/hoặc phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc căn hộ hoặc tặng cho, thừa kế căn hộ trong đó có nghĩa vụ nộp các khoản phí và lệ phí và/hoặc thuế liên quan đến việc đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

6. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua phải nộp thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo quy định (nếu có).

Điều 8. Giao nhận căn hộ

1. Điều kiện bàn giao căn hộ

Bên Bán sẽ chỉ bàn giao căn hộ cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau đã được hoàn thành:

a) Việc bàn giao căn hộ cho người mua chỉ được thực hiện sau khi đã hoàn thành việc nghiệm thu công trình nhà ở theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu công trình hạ tầng kỹ thuật của khu vực có nhà ở được đầu tư xây dựng theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Trường hợp chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng công trình hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở theo chủ trương đầu tư dự án thì phải hoàn thành xây dựng và nghiệm thu công trình này theo tiến độ của dự án

¹⁴ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.1b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

đã được phê duyệt trước khi bàn giao căn hộ. Căn hộ sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại Danh mục vật liệu và thiết bị mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác như được quy định tại điểm k), khoản 1, Điều 6 của Hợp Đồng này;

b) Bên Mua không vi phạm quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu, và sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn quy định tại Hợp Đồng hoặc đã khắc phục các vi phạm (nếu có) (như trả đầy đủ phần Giá Bán Căn Hộ và các khoản tiền cần thanh toán để mua căn hộ và các khoản phí đến hạn khác được quy định trong Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền lãi phát sinh, nếu có), đã nộp Kinh Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Bán có sự đồng ý khác đi bằng văn bản.

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua¹⁵: dự kiến ngày.... tháng..... năm (**“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”**).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại điều khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc vào một ngày khác theo thỏa thuận bằng văn bản giữa Các Bên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ. Trường hợp không thể bàn giao căn hộ đúng thời hạn thì thực hiện theo quy định tại điểm c) khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng.

Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 10 (mười) ngày, Bên Bán phải gửi thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm, thủ tục bàn giao căn hộ và các khoản tiền thanh toán đến hạn phải trả theo quy định của Hợp Đồng tính đến Ngày 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 5 của Hợp Đồng này.

4. Vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký biên bản bàn giao căn hộ. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản bàn giao căn hộ hoặc không nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g

¹⁵ Sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp Đồng trên cơ sở đồng thuận phù hợp với quy định pháp luật.

khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã hoàn thành xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất kỳ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại khoản 3, Điều 12 của Hợp Đồng này.

5. 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.

6. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải các thay đổi về vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện căn hộ như được quy định tại Hợp Đồng, không làm thay đổi thiết kế, cấu trúc căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại căn hộ (ví dụ như các vết xước nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; các vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong căn hộ, v.v.) thì được xử lý theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ và không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán vẫn có trách nhiệm bàn giao và Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ đúng thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng trong trường hợp này.

7. Trong trường hợp Bên Mua cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng thực tế căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều này hoặc khi đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ Bên Mua không đồng ý với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế được Bên Bán xác định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ căn cứ vào kết quả đo đạc đã được thực hiện bởi một đơn vị đo đạc độc lập (có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật), thì Bên Mua sẽ tự thuê một đơn vị đo đạc độc lập khác có đầy đủ chức năng theo quy định của pháp luật để đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trong vòng (30) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo bằng chi phí và phí tổn do Bên Mua thanh toán. Trong trường hợp đó, nếu Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua về kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế của đơn vị đo đạc độc lập do Bên Mua thuê trong thời hạn (30) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, thì việc bàn giao căn hộ được xem là đã hoàn tất vào Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo. Trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế theo kết quả đo đạc do Bên Bán và Bên Mua thực hiện nêu trên đều không nhỏ hơn hoặc lớn hơn quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này và các điều kiện bàn giao khác theo quy định tại khoản 1 Điều 8 Hợp đồng đã thỏa mãn, Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao căn hộ. Tranh chấp phát sinh liên quan đến diện tích căn hộ và Giá Bán Căn Hộ (nếu có) sẽ được Các Bên giải quyết theo quy định pháp luật.

Điều 9. Bảo hành căn hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng và đúng quy định pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) 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.

3. Nội dung bảo hành căn hộ (kể cả căn hộ trong Nhà Chung Cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) 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 cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. 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 khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) 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 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.

5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành căn hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: trong vòng 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Bên Bán hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, riêng đối với các thiết bị khác gắn với căn hộ thì thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 9 của Hợp Đồng này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ đối với một trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;

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

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán

f) Trường hợp hư hỏng do trộm cắp hoặc sử dụng sai hoặc bất cẩn của Bên Mua hoặc do Bên Mua hay nhà thầu của Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa; hoặc

7. Sau thời hạn bảo hành căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Bên Mua phải bồi thường toàn bộ cho bên bị thiệt hại như Bên Bán, Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị (nếu Ban Quản Trị đã được thành lập), những người chiếm hữu, người được cấp phép, người thuê, khách và những người sử dụng khác của Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa của Bên Mua và các nhà thầu của Bên Mua (như các thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư).

9. Bên Mua phải thông báo về hạng mục cần sửa chữa, thời gian sửa chữa cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và phải thực hiện theo đúng quy định của Bản nội quy Nhà Chung Cư. Nếu Bên Mua không thông báo các hư hỏng thuộc diện được bảo hành căn hộ trong thời hạn nêu trên hoặc Bên Mua và/hoặc người sử dụng căn hộ ngăn cản việc thực hiện bảo hành căn hộ dẫn đến việc phát sinh những hư hỏng khác, Bên Mua phải chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa những hư hỏng phát sinh này. Nếu Bên Mua có tác động làm cho tình trạng hư hỏng trở nên nghiêm trọng hơn tình trạng thực tế thì Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành tương ứng với mức độ vi phạm.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.

2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. 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. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

a) Căn hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị cấm hoặc hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn và quá hạn chưa thanh toán (nếu có) (bao gồm cả tiền gốc và lãi phát sinh) liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, trong trường hợp đó, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã chuyển cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này;

c) Không có bất kỳ tranh chấp hay khiếu nại gì liên quan đến Hợp Đồng và căn hộ, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác;

d) Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba từ Bên Mua;

e) Bên Nhận Chuyển Nhượng 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; và

f) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 Điều này, Bên Nhận Chuyển Nhượng được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và Bản nội quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

5. Thỏa thuận khác giữa Các Bên

Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán có quyền từ chối việc chuyển nhượng Hợp Đồng này nếu:

a) Bên Bán có cơ sở để nghi ngờ Bên Nhận Chuyển Nhượng có dấu hiệu vi phạm Pháp luật về PCRT, bao gồm cả việc Bên Bán nhận được yêu cầu của Cơ quan Nhà nước liên quan đến vi phạm Pháp luật về PCRT đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc việc Bên Bán, dựa trên thông tin và hồ sơ Bên Mua cung cấp và hệ thống dữ liệu nội bộ, xác định khả năng rủi ro cao và/hoặc có dấu hiệu vi phạm các nghĩa vụ và cam kết liên quan đến Pháp luật về PCRT; hoặc Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng từ chối cung cấp, không cung cấp, hoặc cung cấp không chính xác, không đầy đủ hoặc không nhất quán các thông tin hoặc tài liệu do Bên Bán yêu cầu

nhằm mục đích PCRT, hoặc Bên Bán phát hiện bất kỳ dấu hiệu đáng ngờ nào theo Pháp luật về PCRT liên quan đến giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật có liên quan; hoặc

b) Bên Nhận Chuyển Nhượng không thuộc đối tượng được mua và sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật; hoặc

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho căn hộ của Bên Mua đã được trình nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền; hoặc

d) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của Bên Mua cho bên thứ ba từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ bên có quyền theo luật định để yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng; hoặc

e) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng này bị cấm theo quy định của pháp luật hiện hành hoặc bởi các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc theo Hợp Đồng này.

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

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ như được nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng ("**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua**"); có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Diện Tích Và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:.....¹⁶ (theo quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng).

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà Chung Cư ("**Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư**") bao gồm:

a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua quy định tại Điều 11 Hợp đồng;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng 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, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà Chung Cư;

¹⁶ *Diễn cụ thể tại thời điểm kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế được phê duyệt, quy định pháp luật có liên quan và thống nhất với Phụ lục 3 của Hợp Đồng.*

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt;

e) Chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư;

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như cửa hàng thương mại và dịch vụ khác...):¹⁷

5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì Kinh Phí Quản Lý là: 10.000 đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Kinh Phí Quản Lý này cho Bên Bán khi nhận bàn giao căn hộ. Sau đó, Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này hàng tháng trong vòng 07 (bảy) ngày đầu tiên của mỗi tháng. Các Bên thỏa thuận đính kèm tại Phụ Đính A, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng là Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư cần sử dụng Kinh Phí Quản Lý trước khi bàn giao cho Ban Quản Trị.

b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng Kinh Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

c) Trường hợp Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa nơi có Nhà Chung Cư có quy định về mức Kinh Phí Quản Lý thì mức phí này được đóng phù hợp quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

6. Để làm rõ, Kinh Phí Quản Lý sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ đối với các dịch vụ giá trị gia tăng được Bên Bán hoặc bên thứ ba cung cấp, bố trí trong phạm vi Nhà Chung Cư hoặc để sử dụng bất kỳ tiện ích nào thuộc về Bên Bán được công bố tại từng thời điểm và áp dụng *tùy từng trường hợp*.

Điều 12. Trách nhiệm của Các Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

¹⁷ Sẽ được ghi nhận theo tình trạng thực tế của Dự án tại thời điểm ký kết Hợp Đồng phù hợp với thiết kế Dự án đã được phê duyệt và quy định pháp luật.

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý và bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo Hợp Đồng như sau:

a) Nếu Bên Mua chậm thanh toán quá 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là:¹⁸ (**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**) được tính bắt đầu từ ngày thứ 15 (mười lăm) kể từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này, tùy ngày nào đến trước.

b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản tiền đến hạn phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng, bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có), vượt quá 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này. 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 nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Bán đã nhận thanh toán từ Bên Mua mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ tiền phạt vi phạm do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng là % (... phần trăm)¹⁹ của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) ("**Tiền Phạt Vi Phạm**") và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều này tính đến ngày thực trả hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, Kinh Phí Bảo Trì, Kinh Phí Quản Lý hoặc bất kỳ khoản tiền phải trả nào khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm về nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng này (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán với lãi suất²⁰ ("**Tiền**

¹⁸ Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.2 a) (lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

¹⁹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2 b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau)

²⁰ Lãi suất tương ứng với lãi suất quy định tại Điều 12.1 a) (lãi suất cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

Lãi Chậm Bàn Giao”) và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ, hoặc ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy ngày nào đến trước.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo quy định tại Hợp Đồng này quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, 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. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua một khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao như quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 nói trên. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua thông báo cho Bên Bán về việc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán phải hoàn trả toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi và thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm do Bên Bán vi phạm Hợp Đồng là% (...phần trăm)²¹ của Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng (chưa bao gồm thuế GTGT) và Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng.

c) Trong vòng 30 (ba mươi) ngày trước ngày kết thúc thời hạn chậm bàn giao 180 (một trăm tám mươi) ngày nêu tại điểm b) khoản 2 Điều 12 trên đây, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua đồng ý với đề xuất của Bên Bán bằng văn bản, các Bên sẽ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, thời hạn bàn giao mới đối với căn hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, sẽ nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao và Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo đúng thời hạn bàn giao mới đã đề xuất và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 trên đây. Trường hợp Bên Mua không gửi ý kiến đồng ý bằng văn bản cho Bên Bán, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định tại điểm b) khoản 2 Điều 12 nói trên.

d) Nếu quá 180 (một trăm tám mươi ngày) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Mua chưa gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán đồng thời căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao, Bên Bán sẽ gửi thông báo bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán trước ngày đến hạn nhận bàn giao căn hộ theo thông báo thì Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao căn hộ khi căn hộ đủ điều kiện bàn giao và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại điểm a) khoản 2 Điều 12 trên đây tính đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ và các quy định về bàn giao căn hộ tại Điều 8 của Hợp Đồng này được áp dụng.

3. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao căn hộ như nêu tại khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được

²¹ Tỷ lệ % tương ứng với tỷ lệ % quy định tại Điều 12.2 b) (mức phạt cho Bên Bán và Bên Mua là như nhau).

quyền bán căn hộ cho bên thứ ba khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền mà Bên Mua đã thanh toán mà không có tiền lãi sau khi đã khấu trừ khoản tiền phạt vi phạm được nêu tại điểm b khoản 1 Điều này do Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Cam kết chung

- a) Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
- b) Hai bên sẽ hỗ trợ giúp đỡ và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp đồng.

2. Cam kết của Bên bán

a) Căn hộ có đặc điểm quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện đã bàn giao 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 này 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.

3. Cam kết của Bên mua

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ.

b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ chung cư, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định trong Hợp đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các tài liệu và thông tin đó.

c) Số tiền thanh toán theo Hợp đồng là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không chịu tranh chấp 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 này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục Giấy chứng nhận cho Bên mua (không áp dụng trong trường hợp Bên mua tự làm thủ tục Giấy chứng nhận).

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

5. 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 rằng các điều, khoản, điểm bị vô

hiệu hóa hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành sẽ được điều chỉnh theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

Điều 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Do chết hoặc mất khả năng thực hiện hành vi theo quy định của pháp luật hiện hành;

e) Các sự kiện khác bao gồm: Do bất kỳ sự chậm trễ nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền, hoặc do bất kỳ yêu cầu, công bố, thay đổi, ban hành, quyết định nào của cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền; do tình trạng khẩn cấp quốc gia với điều kiện các sự kiện này xảy ra một cách khách quan, không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

f) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được xem 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 14 (mười bốn) 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 của Các Bên theo Hợp Đồng này sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm e) khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

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

a) Hai bên thực hiện xong các nội dung Hợp đồng và ký thanh lý Hợp đồng.

b) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng.

c) Các trường hợp đơn phương chấm dứt Hợp đồng quy định tại Điều 12 Hợp đồng này và tại Điểm l) Khoản 1 Điều 6.

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 30 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. Trong trường hợp này, Hợp đồng chấm dứt từ thời điểm một trong các bên nhận được thông báo đơn phương chấm dứt của bên kia. Bên bán hoàn trả số tiền Bên mua đã thanh toán, Bên mua bàn giao lại Hợp đồng này và các giấy tờ pháp lý có liên quan cho Bên bán.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này được thực hiện theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này và các văn bản quy phạm pháp luật khác có liên quan.

Điều 16. Thông báo

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

Bên Bán: CÔNG TY TNHH NAPOLEON

Địa chỉ: 72 Hoàng Văn Thụ, phường Vạn Thạnh, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hoà

Email: napoleoncastle12017@gmail.com

Bên Mua:

Họ và tên:

Địa chỉ:

Điện thoại:

Email:.....

Fax (nếu có):

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: thông qua thư gửi bằng bưu điện, chuyển phát nhanh hoặc thư điện tử (email) hoặc giao trực tiếp hoặc bao gồm một số hoặc tất cả các hình thức này.

3. Bên nhận thông báo:

- Đối với Bên Bán: Ông/Bà ..

- Đối với Bên Mua: Ông/Bà ...

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này 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 liên lạc, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều 16 này và trong thời gian như sau:

a) vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi bằng thư chuyên phát nhanh;

c) vào ngày gửi trong trường hợp phát gửi đến đúng địa chỉ liên lạc của người nhận với sự chứng kiến của thừa phát lại, dù có chữ ký hay không có chữ ký nhận của Bên kia; và/hoặc

d) vào ngày thư điện tử (email) được gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) ghi tại khoản 1 Điều 16 của Hợp Đồng này trong trường hợp được gửi bằng email. Được xem là gửi thành công đến đúng địa chỉ thư điện tử (email) khi thư điện tử của Bên gửi xác nhận “đã gửi/sent” mà không có thư điện tử phản hồi “thư chưa gửi hoặc gửi không thành công/outbox/un-delivery message”. Trong trường hợp Bên gửi thư điện tử (email) nhận được thư điện tử phản hồi gửi không thành công, Bên gửi sẽ sử dụng phương thức khác để thông báo cho Bên còn lại.

5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo. Trong trường hợp đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên còn lại biết, thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

1. Trong trường hợp Bên Mua có nhiều hơn một người, thì tất cả dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua, và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và theo đó Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ riêng rẽ hoặc đạt được sự đồng ý của mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua. Để thuận tiện, mỗi một và tất cả những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho người đầu tiên có tên trong phần mở đầu của Hợp Đồng làm người đại diện của mình để liên lạc và thực hiện các giao dịch được quy định tại Hợp Đồng này hoặc các văn kiện giao dịch khác với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến căn hộ (“**Người Đại Diện**”). Tuy nhiên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần thiết yêu cầu phải có chữ ký của Bên Mua, thì tất cả những người thuộc Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó. Để làm rõ, khi có Giấy Chứng Nhận cấp cho căn hộ, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Người Đại Diện có văn bản ủy quyền việc nhận Giấy Chứng Nhận được công chứng, chứng thực từ mỗi và tất cả những người thuộc Bên Mua.

2. Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại điểm (h) khoản 2 Điều 5 thì Bên Mua có nghĩa vụ chuyển số tiền có giá trị tương đương Đợt thanh toán cuối theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này trong vòng 30 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo thanh toán của Bên Bán tùy theo thỏa thuận của Các Bên phù hợp quy định pháp luật.

3. Tên gọi về số căn hộ, tầng, khối Nhà Chung Cư có thể được thay đổi trong quá trình cấp số nhà theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền nhưng không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ và sẽ được Bên Bán thông báo tới Bên Mua trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày có thay đổi.

4. Thời điểm xác định Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền cho Bên Bán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có đầy đủ vào tài khoản của Bên Bán. Tất cả các khoản thuế, phí chuyển tiền và các khoản chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến các khoản thanh toán cho Bên Bán do Bên Mua tự chịu trách nhiệm chi trả. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này.

5. Các Bên thông nhất việc gửi thư từ, tài liệu, hồ sơ, thông tin giữa Các Bên cũng cần tuân theo các quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này, tương tự như áp dụng đối với việc gửi thông báo giữa Các Bên.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một 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 Bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

2. Hợp Đồng này có 19 (mười chín) điều, với 37 trang, được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản gốc, Bên Bán giữ 03 (ba) bản gốc để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ nêu tại điểm a) khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt; 01 (một) Bản Nội quy Nhà Chung Cư; 01 (một) bản Danh mục vật liệu và thiết bị căn hộ; (01) bản danh mục phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, phần sở hữu riêng của Bên Bán tại Dự Án, 01 (một) bản danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên

4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký và đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Các Bên./.

BÊN MUA

*(ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức
mua nhà thì đóng dấu của tổ chức)*

BÊN BÁN

CÔNG TY TNHH NAPOLEON