



Hợp đồng số: [SoDC]

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Khách hàng [QDBM] [HoTenBM]  
[QDBM2] [HoTenBM2]

Mã căn hộ: **[MaLo]**

**Chung cư Lô CC3  
Khu nhà ở Nguyễn Sơn  
Bình Hưng, Bình Chánh, Tp.HCM**

..., ngày ... .. /... .. /20.....

(HOTLINE: 1800 55 88 75)

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

-----

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
**Hợp đồng số: [SoDC]**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất 02/VBHN-BCT ngày 26 tháng 9 năm 2015 của Bộ Công thương hợp nhất Quyết định về việc ban hành danh mục hàng hóa, dịch vụ thiết yếu phải đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Căn cứ Văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD ngày 20 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng hợp nhất Thông tư ban hành quy chế quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, căn hộ chung cư:
  - o Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 173917 (số vào sổ cấp GCN: CT60463) do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 24 tháng 02 năm 2017;
  - o Quyết định phê duyệt Đồ án điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 số 7106/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Huyện Bình Chánh cấp ngày 15 tháng 08 năm 2019;
  - o Quyết định chấp thuận đầu tư số 770/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08 tháng 03 năm 2021;
  - o Giấy phép xây dựng số 50/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 04 năm 2021;
  - o Văn bản đồng ý cấp bảo lãnh số 05-02/2022/TB-WBMN do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ban hành ngày 19 tháng 01 năm 2022;
  - o Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai số 2975/SXD-PTN&TTBĐS do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30 tháng 03 năm 2022.

Các Bên dưới đây gồm:

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên bán”):**

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN NNH MIZUKI**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0314264268 do Sở KH&ĐT Tp.HCM cấp
- Người đại diện : Ông Nguyễn Thanh Quang  
(Giấy ủy quyền số 06/2022/UQ/MIZUKI do Ông Cao Tấn Thạch - Người đại diện theo pháp luật của Công ty lập ngày 11/05/2022)
- Địa chỉ : Lầu 5B, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM
- Hotline CSKH : 1800 55 88 75
- Mã số thuế : 0314264268
- Số tài khoản :

Khoản thanh toán	Thanh toán phần giá trị Hợp đồng <b>không bao gồm Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung</b>	Thanh toán <b>Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung</b>
Số tài khoản	<b>19031601279014</b>	<b>1023964991</b>
Tại Ngân hàng	Ngân Hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank) - CN HCM	Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) – CN HCM

**II. BÊN MUA CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là “Bên mua”):**

[QDBM]	[HoTenBM]	Ngày sinh: [NgaySinhBM]
CCCD/CMND/PP	[CMNDBM]	Cấp ngày: [NgayCapBM]
Nơi cấp	[NoiCapBM]	
Nơi đăng ký cư trú	[DCTTBM]	
Địa chỉ liên hệ	[DCLLBM]	
Điện thoại	[DTDDBM] [DTCDBM]	
Địa chỉ Email	[EmailBM]	
Và [QDBM2]	[HoTenBM2]	Ngày sinh: [NgaySinhBM2]
CMND/PP/CCCD	[CMNDBM2]	Cấp ngày: [NgayCapBM2]
Nơi cấp	[NoiCapBM2]	
	[DCTTBM2]	

Địa chỉ HKTT	
--------------	--

(Bên bán và Bên mua sau đây được gọi riêng là “Bên” và gọi chung là “Hai Bên” hoặc “Các Bên”.)

*Hai Bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này 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:

- 1.1.** “**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 được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn hộ nhưng được bán cùng với Căn hộ tại Hợp đồng này.
- 1.2.** “**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 tại ô quy hoạch số CC3 (thửa đất số 225, 226, 227, 228 - tờ bản đồ số 136) thuộc dự án Giai đoạn 3 – Công trình nhà ở thuộc Khu nhà ở Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.
- 1.3.** “**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.
- 1.4.** “**Giá bán Căn hộ**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
- 1.5.** “**Bảo hành nhà ở**” là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 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.
- 1.6.** “**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 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.
- 1.7.** “**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 đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); Diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua Căn hộ.

- 1.8. “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; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.9. “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 không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.10. “Phần 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 các căn hộ trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
- 1.11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
- 1.12. “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.
- 1.13. “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 tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
- 1.14. “Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư 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.

- 1.15.** “**Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư/ Doanh nghiệp 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.
- 1.16.** “**Giấy chứng nhận**” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
- 1.17.** “**Phí Quản Lý**” là khoản phí phải trả cho dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư;
- 1.18.** “**Sự kiện bất khả kháng**” là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc các Bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này.
- 1.19.** “**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**” có nghĩa là ngày cuối cùng của Quý mà Bên bán dự kiến bàn giao Căn hộ như nêu tại khoản 8.2 Điều 8 của 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:

### **2.1. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:**

2.1.1. Căn hộ số: **[MaLo]** tại tầng: **[Tang]**,  
thuộc Chung cư Lô CC3, giai đoạn 3 – Công trình nhà ở thuộc Khu nhà ở Nguyễn Sơn, xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1.2. Diện tích sử dụng Căn hộ là: **[DiệnTíchThongThuy]**.

- Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;

- Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế cao hơn hoặc thấp hơn dưới 2% (hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế cao hơn hoặc thấp hơn từ 2% (hai phần trăm) trở lên 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.

- 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, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao Căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này.

Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế khi bàn giao Căn hộ;

2.1.3. Diện tích sàn xây dựng là: [**DienTichCH**]. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.6 Điều 1 của Hợp đồng này;

2.1.4. Mục đích sử dụng Căn hộ: để ở.

2.1.5. Năm hoàn thành xây dựng: 2023

**2.2.** Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 2.1 Điều này:

2.2.1. Thửa đất số: 225, 226, 227, 228;

2.2.2. Tờ bản đồ số: 136 do Bộ Địa chính xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh lập (tài liệu năm 2006);

2.2.3. Diện tích đất sử dụng chung: 3.826,37m<sup>2</sup>.

**2.3.** Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- 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 CD173917 (số vào sổ cấp CT 60463) do Sở Tài Nguyên và Môi Trường Tp.HCM cấp ngày 24/02/2017.

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 50/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20/04/2021.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định số 770/QĐ-UBND do UBND Tp.HCM cấp ngày 08/03/2021 về việc chấp thuận đầu tư Giai đoạn 3 – dự án nhà ở thuộc Khu nhà ở Nguyễn Sơn tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh do Công ty Cổ phần NNH Mizuki làm chủ đầu tư.

**2.4.** Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: đang trong quá trình xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo dự án được phê duyệt.

**2.5.** Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai: Bên bán cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này bản sao có chứng thực:

- Văn bản đồng ý cấp bảo lãnh số 05-02/2022/TB-WBMN do Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam ban hành ngày 19/01/2022;

- Văn bản đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai số 2975/SXD-PTN&TTBĐS do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 30/03/2022.

**2.6.** Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): không có.

### **Điều 3. Giá bán Căn hộ, kinh phí bảo trì, phương thức và thời hạn thanh toán**

**3.1.** Giá bán:

3.1.1. Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng Căn hộ mua bán;

cụ thể là:  $[DienTichThongThuy] \text{ sử dụng } (x) [DonGiaThongThuy] \text{ đồng}/1 \text{ m}^2 \text{ sử dụng} =$   
**[TongGiaTriHDMB]đồng**  
(Bảng chữ: [TongGiaTriHDMBBC]).

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 phần sở hữu chung của Nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: **[GiaTriSauCKKM]đồng** (Bảng chữ: [GiaTriSauCKKMBC])
- Thuế giá trị gia tăng (tính trên Giá bán nhưng không bao gồm phần tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật): **[ThueVATSauCKKM]đồng** (Bảng chữ [ThueVATSauCKKMBC]) (\*).

(\*). Khoản thuế GTGT này do hai Bên thống nhất là tạm tính tại thời điểm ký kết Hợp đồng. Ngay khi Bên Bán xác định được tiền sử dụng đất chính thức của Căn hộ và/hoặc pháp luật có quy định khác, hai Bên sẽ điều chỉnh lại khoản thuế GTGT này để phù hợp với quy định của luật thuế hiện hành.

- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: **[PhiBaoTri]đồng** (Bảng chữ: [PhiBaoTriBC]).

3.1.2. Giá bán Căn hộ quy định tại điểm 3.1.1 khoản 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 do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- 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 đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này;
- Các chi phí khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có).

3.1.3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, internet, v.v. cho nhà cung cấp dịch vụ.

**3.2.** Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên bán theo số tài khoản đã ghi nhận tại phần thông tin Bên bán.

Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền Bên mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán. Mọi phí ngân hàng phải trả liên quan đến việc thanh



toán trên sẽ do Bên mua tự chịu và Bên mua bảo đảm rằng Bên bán vào mọi thời điểm sẽ nhận được đầy đủ mọi số tiền mà Bên mua phải thanh toán theo Hợp đồng này.

### 3.3. Thời hạn thanh toán:

3.3.1. Thời hạn thanh toán tiền mua Căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- Đợt 1: Ngày [NgàyTT1], Bên Mua thanh toán [TyLeTT1] Giá bán Căn hộ, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT1]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC1]);
- Đợt 2: Đến ngày [NgàyTT2], Bên Mua thanh toán [TyLeTT2] Giá bán Căn hộ, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT2]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC2]);
- Đợt 3: Đến ngày [NgàyTT3], Bên Mua thanh toán [TyLeTT3] Giá bán Căn hộ, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT3]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC3]);
- Đợt 4: Trong vòng [20] ngày kể từ ngày Bên Bán có thông báo bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Mua thanh toán [TyLeTT4] Giá bán Căn hộ, số tiền tương đương là: [TuongUngTT4]đ (Bằng chữ: **[TuongUngTTBC4]**), đồng thời các Bên tiến hành bàn giao căn hộ;
- Đợt 5: Khi có Giấy chứng nhận, trong vòng [20] ngày kể từ ngày Bên bán gửi thư thông báo nộp tiền đợt cuối cho Bên mua, Bên mua thanh toán hết [TyLeTT5] Giá bán Căn hộ còn lại, số tiền tương đương là: **[TuongUngTT5]đ** (Bằng chữ: [TuongUngTTBC5]), đồng thời các Bên tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận.

3.3.2. Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

Trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào tài khoản thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, cụ thể:

- Chủ tài khoản: Công Ty Cổ Phần NNH Mizuki
- Số tài khoản: 1023964991
- Tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank) - Chi Nhánh Hồ Chí Minh

và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì cho Bên bán biết. Trước khi bàn giao kinh phí bảo trì cho Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở, Bên bán có trách nhiệm phối hợp với tổ chức tín dụng chuyển tiền từ tài khoản thanh toán kinh phí bảo trì này sang tiền gửi có kỳ hạn với kỳ hạn là [06] tháng. Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP .

## Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

4.1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ 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.

## Bảng vật liệu xây dựng căn hộ:

STT	Vị trí	Mô tả
1.	Phòng khách – Phòng ăn	
1.1	Sàn	
1.2	Tường	
1.3	Trần	
...		

Trong trường hợp thay đổi trang thiết bị hoàn thiện trong Căn hộ phải có sự thỏa thuận với Bên mua bằng văn bản.

**4.2.** Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

4.2.1. Giai đoạn 1: Phần móng, đà giằng (tháng 01/2022)

4.2.2. Giai đoạn 2: Phần khung sàn bê tông cốt thép (Quý 4/2022)

4.2.3. Giai đoạn 3: Phần hoàn thiện và lắp đặt thiết bị (Quý 1/2023)

**4.3.** Bên bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

**4.4.** Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày 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: câu lạc bộ cộng đồng, cây xanh.

## **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên bán**

**5.1.** Quyền của Bên bán:

5.1.1. Yêu cầu Bên mua trả tiền mua Căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;

5.1.2. Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;

5.1.3. 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 trong Hợp đồng này;

5.1.4. Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán Căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

5.1.5. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;

5.1.6. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;

5.1.7. Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán Căn hộ theo Điều 15 của Hợp đồng này;

5.1.8. Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

5.1.9. Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác và thực hiện hoạt động kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần sở hữu riêng của Bên bán phù hợp pháp luật Việt Nam và thiết kế dự án đã được phê duyệt;

5.1.10. Được treo biển tên của Nhà chung cư, tên của Bên bán tại Phần sở hữu chung Nhà chung cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ và việc sử dụng Phần sở hữu chung của Bên mua;

5.1.11. Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ 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;

5.1.12. Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);

5.1.13. Bên bán vào bất kỳ thời điểm nào đều có quyền chuyển nhượng, chuyển giao hoặc xác lập bảo đảm đối với bất kỳ quyền và/hoặc nghĩa vụ nào của mình theo Hợp đồng này cho bất kỳ bên thứ ba nào nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật và có sự chấp thuận của Bên mua.

## **5.2. Nghĩa vụ của Bên bán:**

5.2.1. 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] bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn

hộ bán, [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt hoặc [01] bản vẽ thiết kế bao gồm đủ [03] nội dung trên và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán;

5.2.2. Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

5.2.3. 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;

5.2.4. Bảo quản Căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;

5.2.5. Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

5.2.6. 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, ...;

5.2.7. 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;

5.2.8. Trong thời hạn [50] ngày, kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua, trừ trường hợp Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;

Trong thời hạn [30] 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 đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên mua sau khi nhận được các khoản thanh toán quy định tại điểm 12.1.2 khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng;

Để tránh hiểu nhầm, hai Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận sau khi Bên bán đã nộp đầy đủ hồ sơ hợp lệ cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

5.2.9. Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;

5.2.10. 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;

5.2.11. 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;

5.2.12. Nộp kinh phí bảo trì 2% (hai phần trăm) theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc 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 Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm 3.3.2 khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật.

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên mua**

### **6.1. Quyền của Bên mua:**

6.1.1. Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp đồng này và hồ sơ Căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6.1.2. Được sử dụng [02] chỗ để xe máy (có thu phí) trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư; khu vực để xe cụ thể do Bên bán sắp xếp và chỉ định phù hợp với thiết kế dự án đã được phê duyệt tại thời điểm Bên mua nhận bàn giao Căn hộ và đăng ký gửi xe máy;

6.1.3. 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 5.2.8 khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng này);

6.1.4. 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;

6.1.5. Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua và các khoản lãi phạt chậm thanh toán (nếu có) theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

6.1.6. 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;

6.1.7. 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 4.4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn từ 5% (năm phần trăm) trở lên so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên mua đối với Bên bán;

6.1.8. Yêu cầu Bên bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;

6.1.9. 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;

6.1.10. Yêu cầu Bên bán nộp Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung theo đúng thỏa thuận tại điểm 3.3.2 khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng này;

6.1.11. Trước khi Giấy Chứng nhận được cấp cho Bên mua, trong trường hợp Bên mua nếu là cá nhân qua đời, (những) người kế thừa quyền lợi của Bên mua đã qua đời có thể kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên mua đã qua đời tùy thuộc vào quy định của pháp luật áp dụng, với điều kiện là (những) người kế thừa đó đã nộp cho Bên bán các tài liệu, chứng minh là Bên mua đã qua đời cũng như tư cách pháp lý của (những) người kế thừa là những người thừa kế của Bên mua đã qua đời và là người quản lý tài sản đối với tài sản của Bên mua đã qua đời.

## **6.2. Nghĩa vụ của Bên mua**

6.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% (hai phần trăm) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;

6.2.2. Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6.2.3. Kể từ ngày nhận 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;

6.2.4. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư;

6.2.5. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;

6.2.6. Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc,... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;

6.2.7. Thanh toán kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 11.4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng Căn hộ đã mua;

6.2.8. Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;

6.2.9. Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

6.2.10. Sử dụng Căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;

6.2.11. 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;

6.2.12. 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;

6.2.13. Thanh toán phí bảo hiểm cháy nổ đối với phần diện tích thuộc sở hữu chung theo tỷ lệ phù hợp quy định pháp luật thông qua Ban quản trị đại diện thu;

6.2.14. Không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc, hình dáng, màu sơn, treo, dán các thông tin quảng cáo mặt ngoài của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu, kiến trúc và/hoặc mỹ quan chung của dự án hoặc Nhà chung cư; Không tự ý sửa chữa, coi nói, đục tường, xây dựng thêm hoặc lắp đặt các thiết bị, thay đổi cấu trúc mặt trong của Căn hộ gây ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc của dự án hoặc Nhà chung cư, trừ trường hợp được sự đồng ý bằng văn bản của Bên bán hoặc đơn vị quản lý được Bên bán ủy quyền. Trường hợp sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế Căn hộ thì chỉ cần thông báo cho Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư [05] ngày trước ngày sửa chữa.

Nếu Bên mua vi phạm nghĩa vụ này, Bên bán được quyền yêu cầu Bên mua chấm dứt vi phạm này và Bên mua phải khôi phục lại tình trạng ban đầu theo yêu cầu của Bên bán;

6.2.15. Có mặt, cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan theo quy định pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, đồng thời tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên bán để thực hiện Hợp đồng này;

6.2.16. Đồng ý cho Bên bán bàn giao Giấy chứng nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;

6.2.17. Bên mua xác nhận và cam kết đảm bảo đã đủ điều kiện sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật. Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm trong việc xin cấp Giấy chứng nhận nếu Bên mua chưa đủ điều kiện hoặc bị hạn chế quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật hiện hành;

6.2.18. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định pháp luật.

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

**7.1.** Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.

**7.2.** Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán, chuyển nhượng Căn hộ đã mua cho người khác.

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

## **Điều 8. Giao nhận Căn hộ**

**8.1.** Điều kiện giao nhận Căn hộ:

Việc bàn giao Căn hộ giữa Bên bán và Bên mua sẽ được tiến hành khi thỏa mãn các điều kiện sau:

8.1.1. Bên bán đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng Căn hộ theo khoản 4.1 Điều 4 và Căn hộ đủ điều kiện đưa vào khai thác sử dụng, đáp ứng đủ các điều kiện chất lượng theo quy định tại Hợp đồng. Bên bán đã hoàn thành xong việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo khoản 4.4 Điều 4 Hợp đồng phù hợp tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực;

8.1.2. Bên mua đã thanh toán đầy đủ các khoản đến hạn, 2% (hai phần trăm) kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa diện tích sử dụng thực tế và Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này và các khoản tiền phạt do chậm thanh toán theo quy định tại Hợp đồng, bao gồm cả các khoản phạt và bồi thường thiệt hại (nếu có) cho Bên bán;

8.1.3. Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn dưới 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này, hoặc Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn từ 5% (năm phần trăm) trở lên so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này nhưng Bên mua vẫn đồng ý nhận bàn giao.

**8.2.** Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua vào Quý 01/2023 (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá [90] ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao Căn hộ.

Trước ngày bàn giao Căn hộ [20] ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.

**8.3.** 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 5.1.5 khoản 5.1 Điều 5 của Hợp đồng này.

**8.4.** Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này, 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 nếu căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định tại Hợp đồng.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn [30] ngày hoặc đến kiểm tra nhưng



không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm 6.1.7 khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.

- 8.5.** 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 mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.

## **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

- 9.1.** Bên bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 9.2.** Khi bàn giao Căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua [01] bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
- 9.3.** Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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.
- 9.4.** Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn [07] 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.
- 9.5.** 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 nhà ở được tính

từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: thời gian bảo hành trong vòng [60] tháng.

- 9.6.** Bên bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:
- 9.6.1. Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - 9.6.2. Trường hợp hư hỏng do lỗi cố ý và/hoặc vô ý, sử dụng sai và/hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - 9.6.3. Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - 9.6.4. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này;
  - 9.6.5. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.3 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;
  - 9.6.6. Bên mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều 9 này, hoặc không tuân thủ các quy định liên quan đến việc sử dụng Căn hộ, Nhà chung cư và/hoặc các thiết bị khác được Ban quản Trị ban hành theo quy định của pháp luật.
- 9.7.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 9.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.8.** Trong thời hạn bảo hành, trường hợp Bên bán có phát hiện các hư hỏng thuộc diện bảo hành, Bên bán được quyền chủ động thực hiện việc bảo hành và Bên mua có trách nhiệm hỗ trợ Bên bán thực hiện quyền này.
- 9.9.** Bên mua và cư dân khác phải cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban quản trị và nhân viên của Bên bán hay những công ty chuyên nghiệp do Ban quản trị hoặc Bên bán chỉ định được phép vào Căn hộ và cho phép họ đưa vào Căn hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành nói trên.
- 9.10.** Trong thời gian tiến hành công việc bảo hành, các nhân viên của Bên bán hoặc các đại diện của Bên bán hoặc các công ty chuyên nghiệp được thuê mượn sẽ nỗ lực giảm thiểu mọi bất tiện có thể gây ra cho Bên mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ và sẽ nỗ lực không gây ra thêm bất kỳ hư hỏng nào cho Căn hộ và/hoặc những người cư ngụ và cho tài sản của họ trong nhà ở trừ khi những hư hỏng thêm đó là tuyệt đối cần thiết để hoàn tất công việc bảo hành. Hư hỏng sẽ được khắc phục với chi phí của Bên bán ngoại trừ trong trường hợp vi phạm gây ra bởi Bên mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ;
- 9.11.** Nếu phát sinh hư hỏng thuộc diện bảo hành mà Bên mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì tùy theo mức độ mà Bên mua sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần mọi chi phí cho việc sửa chữa, thay thế và khắc phục các hư hỏng và tổn thất phát sinh do vi phạm này;

## **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

- 10.1.** 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.
- 10.2.** Trong trường hợp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về 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.
- 10.3.** Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
  - 10.3.1. Căn hộ/Hợp đồng không đang trong tình trạng cầm cố, thế chấp tại tổ chức tín dụng, các tổ chức, cá nhân khác (trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba); và/hoặc Căn hộ/Hợp đồng không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước; và/hoặc Căn hộ/Hợp đồng không có tranh chấp với bên thứ ba;
  - 10.3.2. Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán cho Bên bán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản tiền phạt do chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp đồng (nếu có) liên quan đến Căn hộ đã mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  - 10.3.3. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
  - 10.3.4. Việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ này phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành;
  - 10.3.5. Bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại thời điểm Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng;
  - 10.3.6. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này.
- 10.4.** Trong trường hợp nêu tại khoản 10.2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
- 10.5.** Mọi khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho Bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi

quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên mua sẽ chuyển sang cho Bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ;

- 10.6.** Bên mua có toàn quyền thực hiện các giao dịch về nhà ở như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi được cấp Giấy chứng nhận;
- 10.7.** Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thanh toán, thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng;
- 10.8.** Bên bán có trách nhiệm tiến hành xác nhận văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn hộ khi Bên mua đã tuân thủ mọi điều kiện chuyển nhượng nêu tại Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam;
- 10.9.** Bất kể bất kỳ quy định nào khác trong Hợp đồng này, Bên mua đồng ý rằng Bên bán có thể từ chối việc chuyển nhượng nếu:
  - 10.9.1. Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc từ một bên có quyền theo luật định yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng;
  - 10.9.2. Việc chuyển nhượng Hợp đồng bị ngăn cấm bởi các quy định của pháp luật.

## **Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng căn hộ trong Nhà chung cư**

- 11.1.** Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn hộ đã mua và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ theo thỏa thuận của Hợp đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 11.3 Điều này.

Trường hợp Bên mua là cá nhân/tổ chức có yếu tố nước ngoài thì quyền và thời gian sở hữu Căn hộ của Bên mua được thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

- 11.2.** Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: (i) các căn hộ và trang thiết bị gắn liền với căn hộ thuộc Nhà chung cư mà Bên bán không bán hoặc chưa bán; (ii) diện tích các tầng hầm - ngoại trừ các phần diện tích để xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh (nếu có) và (iii) các phần diện tích thuộc sở hữu chung khác theo quy định tại khoản 11.3 Điều này.

Để tránh nhầm lẫn, Phần sở hữu riêng của Bên bán sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên bán.

Bên mua và các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư được phép (nhưng không bắt buộc) sử dụng một số tiện ích trong Phần sở hữu riêng của Bên bán với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên bán toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.

**11.3.** Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng.

Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư được lập thành phụ lục kèm theo Hợp đồng này và là cơ sở để Ban quản trị khi được thành lập sẽ nhận bàn giao phần sở hữu chung cùng với Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư để sử dụng bảo trì cho các trang thiết bị này sau khi hết thời hạn bảo hành.

**11.4.** Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư như sau:

11.4.1. Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao Căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành được quy định cụ thể trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này. 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 này cho Bên bán theo quy định trong Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm Hợp đồng này.

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 02 Hợp đồng

11.4.2. Sau khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh 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.

11.4.3. Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về giá quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

## **Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp đồng**

**12.1.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên mua vi phạm Hợp đồng như sau:

12.1.1. Nếu quá [20] ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi với lãi suất 0,03%/ngày (không phải, không ba phần trăm trên ngày) tính trên số tiền chậm thanh toán và trên thời gian chậm thanh toán kể từ ngày thứ [21] đến ngày thanh toán thực tế.

12.1.2. Trường hợp Bên bán đã gửi thông báo cho Bên mua về việc cung cấp hồ sơ cá nhân để xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Nhà nước, mà Bên mua vẫn chưa cung cấp đầy đủ theo yêu cầu của Bên bán, thì tại thời điểm Bên bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của Căn hộ cho Bên mua, Bên mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ tiền mua Căn hộ còn lại theo Hợp đồng, bao gồm cả các khoản tiền phát sinh do chênh lệch diện tích, khoản phạt chậm thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại... theo quy định Hợp đồng (nếu có). Bên bán sẽ

tính lãi đối với số tiền phải thanh toán này trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo lãi suất tương tự điểm 12.1.1 khoản 12.1 Điều này tính từ ngày Bên bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của Căn hộ cho Bên mua cho đến ngày Bên mua hoàn thành việc thanh toán.

12.1.3. Bên mua có trách nhiệm nộp số tiền lãi chậm thanh toán của một và/hoặc nhiều đợt tại thời điểm Bên mua thanh toán của bất kỳ đợt nào hoặc tại thời điểm Bên mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng hoặc tại thời điểm Bên mua nhận bàn giao Căn hộ hoặc tại thời điểm bàn giao Giấy chứng nhận.

12.1.4. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận của Hợp đồng này cộng dồn vượt quá [90] ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

12.1.5. Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng thì Hợp đồng đương nhiên bị chấm dứt ngay khi xảy ra sự kiện này. Trong trường hợp này, Bên bán được quyền lấy lại Căn hộ và bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ khoản phạt vi phạm Hợp đồng bằng 08% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ, khoản lãi chậm thanh toán theo điểm 12.1.1 khoản 12.1 Điều 12 (nếu Bên mua chưa thanh toán), và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên mua được Bên bán thực hiện trong vòng [60] ngày kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt.

## **12.2.** Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm của Bên bán như sau:

12.2.1. Kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và trong trường hợp Bên mua đã tuân thủ đúng và đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên mua theo Hợp đồng này và/hoặc đã khắc phục đầy đủ các vi phạm (nếu có):

- Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá [90] ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì sẽ bị tính lãi với lãi suất 0,03%/ngày (không phải, không ba phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên mua đã thanh toán và trên thời gian chậm bàn giao kể từ ngày thứ [91] đến ngày bàn giao thực tế;
- Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ quá [180] ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Các quy định tại điểm 12.2.1 trên đây không được áp dụng nếu việc Bên bán không giao Căn hộ đúng hạn là do xảy ra sự kiện bất khả kháng.

12.2.2. Trường hợp Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trái với các quy định tại Hợp đồng này, Bên bán sẽ phải hoàn lại cho Bên mua toàn bộ số tiền Bên mua đã thanh toán theo Hợp đồng (bao gồm các khoản phạt lãi thanh toán và bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, nếu có) và:

- Bị phạt bằng 08% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có);
- Bị phạt bằng 0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên ngày) đối với số tiền Bên bán có trách nhiệm hoàn trả cho Bên mua theo quy định tại điểm này trong trường hợp chậm hoàn trả quá [30] ngày làm việc kể từ ngày Bên bán thông báo cho Bên mua việc chấm dứt Hợp đồng, trừ trường hợp Bên mua không đến trụ sở của Bên bán để làm thủ tục thanh lý theo thông báo chấm dứt Hợp đồng của Bên bán thì số ngày Bên mua đến chậm quá thời hạn nêu trên không được tính lãi.

## **Điều 13. Cam kết của các bên**

### **13.1. Bên bán cam kết:**

- 13.1.1. Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- 13.1.2. 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.

### **13.2. Bên mua cam kết:**

- 13.2.1. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
- 13.2.2. Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- 13.2.3. Số tiền mua theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- 13.2.4. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;
- 13.2.5. Có đầy đủ năng lực pháp lý, có toàn bộ thẩm quyền và khả năng tài chính để ký kết và thực hiện Hợp đồng theo quy định của pháp luật;
- 13.2.6. Trong trường hợp Bên mua bao gồm nhiều hơn một người, thì Bên mua công nhận và cam kết rằng mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này sẽ có nghĩa là mỗi người trong số đó và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên mua trong Hợp đồng này là liên đới và riêng rẽ và Bên bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên mua. Để thuận tiện, những người thuộc Bên mua đồng ý ủy quyền cho người có tên đầu tiên thuộc Bên mua làm người đại diện của mình để làm việc với Bên bán liên quan đến Căn hộ (“Người Được Ủy Quyền”) và mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên mua và Bên bán không cần phải có bất kỳ sự chấp thuận riêng

nào khác từ mỗi người trong số những người thuộc Bên mua. Tuy nhiên, bất kể việc ủy quyền này, mọi văn bản giấy tờ cần có chữ ký của Bên mua đều phải được ký bởi từng người thuộc Bên mua.

- 13.3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 13.4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
- 13.5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

- 14.1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - 14.1.1. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - 14.1.2. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - 14.1.3. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
- 14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn [15] ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
- 14.4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm 15.1.4 khoản 15.1 Điều 15 của Hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

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



15.1.1. Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;

15.1.2. Bên mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ và Bên bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 12.1.4 khoản 12.1 Điều 12 của Hợp đồng này;

15.1.3. Bên bán chậm bàn giao Căn hộ và Bên mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại điểm 12.2.1 khoản 12.2 Điều 12 của Hợp đồng này;

15.1.4. 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 [180] ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

**15.2.** Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 15.1 điều này được thực hiện như sau:

15.2.1. Chấm dứt Hợp đồng theo điểm 15.1.1 khoản 15.1 điều này: Thực hiện theo nội dung thỏa thuận của hai bên.

15.2.2. Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm 15.1.2 khoản 15.1 điều này: Bên bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên mua trước ngày chấm dứt ít nhất [30] ngày kể từ ngày trễ hạn thanh toán. Theo đó, Bên bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, nếu có) sau khi đã khấu trừ khoản phạt vi phạm Hợp đồng bằng 08% (tám phần trăm) Giá bán Căn hộ, khoản lãi chậm thanh toán theo điểm 12.1.1 khoản 12.1 Điều 12 (nếu Bên mua chưa thanh toán), và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên mua được Bên bán thực hiện trong vòng [60] ngày kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt.

15.2.3. Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo điểm 15.1.3 khoản 15.1 điều này: Bên mua phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên bán trước ngày chấm dứt ít nhất [30] ngày kể từ ngày Bên Bán chậm bàn giao căn hộ. Theo đó, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán (bao gồm cả các khoản lãi chậm thanh toán và bồi thường thiệt hại mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán, nếu có) cộng với tiền lãi chậm bàn giao với lãi suất 0,03%/ngày (không phải, không ba phần trăm trên ngày) tính trên số tiền Bên mua đã thanh toán và trên thời gian chậm bàn giao kể từ ngày thứ [91] đến ngày chấm dứt Hợp đồng, cộng với tiền phạt 08% (tám phần trăm) giá bán Căn hộ và tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật (nếu có). Việc hoàn trả lại tiền cho Bên mua sẽ do Bên bán thực hiện hoặc Ngân hàng bảo lãnh thay mặt Bên bán thực hiện (thông tin chi tiết được quy định cụ thể trong chứng thư bảo lãnh của Ngân hàng đối với dự án), thời gian hoàn trả trong vòng [60] ngày kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt.

15.2.4. Chấm dứt Hợp đồng theo điểm 15.1.4 khoản 15.1 điều này: Khi sự kiện bất khả kháng xảy ra trong vòng [03] ngày Bên bị ảnh hưởng phải gửi thông báo cho bên kia và bên bị ảnh hưởng đã nỗ lực thực hiện các biện pháp cần thiết để hạn chế sự thiệt hại, tuy nhiên nếu sự kiện bất khả kháng xảy ra quá [180] ngày mà ảnh hưởng phần lớn đến nghĩa vụ một bên không thể thực hiện được và các bên không có thỏa thuận khác thì một trong các bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Bên yêu cầu chấm dứt phải gửi thông báo bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp đồng cho Bên còn lại trước ít nhất [30] ngày kể từ ngày chấm dứt. Các Bên lập biên bản thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của Các Bên phù hợp quy định pháp luật tùy thuộc theo Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra và thực tế thực hiện Hợp Đồng này.

15.2.5. Trường hợp Bên mua đã nhận bàn giao Căn hộ, Bên mua có nghĩa vụ khẩn trương dọn sạch Căn hộ và phục hồi Căn hộ theo tình trạng vào thời điểm bàn giao Căn hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường (nếu có) không trễ hơn [30] ngày kể từ ngày thanh lý Hợp đồng. Nếu Căn hộ không được phục hồi như vậy trong thời hạn trên, xem như Bên mua đã từ bỏ quyền sở hữu và Bên bán có toàn quyền định đoạt đối với mọi tài sản trong Căn hộ. Bên mua phải có trách nhiệm trả cho Bên bán tất cả các chi phí thực tế phát sinh để phục hồi Căn hộ trở về tình trạng ban đầu theo Biên bản bàn giao Căn hộ (trừ các hao mòn, khấu hao thông thường).

- 15.3.** Sau khi Hợp đồng chấm dứt, mỗi Bên vẫn phải giải quyết những nghĩa vụ còn tồn đọng với Bên kia theo quy định tại Khoản 15.2 Điều 15 Hợp đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan.

## **Điều 16. Thông báo**

- 16.1.** Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

- Đối với Bên bán: Công Ty Cổ Phần NNH MIZUKI, Lầu 5B, số 6 Nguyễn Khắc Viện, P.Tân Phú, Q.7, Tp.HCM
- Đối với Bên mua (nếu Bên mua có từ [02] người trở lên thì Bên mua thỏa thuận cử [01] người đại diện theo đây để nhận thông báo): [QDBM] [**HoTenBM**] - theo địa chỉ liên hệ của Bên mua đã ghi nhận tại phần đầu của Hợp đồng.

- 16.2.** Hình thức thông báo giữa Các Bên: bằng văn bản và được gửi thư giao tận tay hoặc chuyển fax hoặc gửi thư chuyển phát nhanh.

- 16.3.** Trường hợp Bên mua có từ [02] người trở lên, để thuận tiện, những người thuộc Bên mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên theo khoản 16.1 Điều này là người đại diện theo ủy quyền để nhận các thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại từ Bên bán liên quan đến Hợp đồng này.

- 16.4.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các 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 16.1 và khoản 16.2 Điều này và trong thời gian như sau:

- 16.4.1. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- 16.4.2. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- 16.4.3. Vào ngày thứ [05], kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
- 16.5.** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

## **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

- 17.1.** Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.
- 17.2.** Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Hai Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên kế nhiệm và Bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Khách Hàng chết hoặc bị tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế hợp pháp của Khách Hàng được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Khách Hàng theo Hợp đồng này.
- 17.3.** Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, hoặc (ii) không được hiểu là sự từ bỏ quyền của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp đồng này hoặc đối với các vi phạm tiếp theo đối với các quy định của Hợp Đồng. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ đối với các quyền và biện pháp khắc phục do pháp luật quy định.
- 17.4.** Những thỏa thuận chưa được đề cập trong Hợp đồng này, Các Bên sẽ tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này thì Hai Bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do Hai Bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ Hợp đồng này không được trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

## **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng này thì Hai Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn [15] ngày, kể từ ngày một trong Hai Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong Hai Bên có quyền yêu cầu Toà án có thẩm quyền tại Tỉnh/Thành phố nơi có dự án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

- 19.1.** Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
- 19.2.** Hợp đồng này có [19] điều, được lập thành [05] bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ [01] bản, Bên bán giữ [04] bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
- 19.3.** Kèm theo Hợp đồng này là [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, [01] bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này hoặc [01] bản vẽ thiết kế bao gồm đủ [03] nội dung trên đã được phê duyệt, [01] bản nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư, [01] bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ (*đã quy định tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng này*). Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.
- 19.4.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.
- 19.5.** Trường hợp có sự mâu thuẫn về cùng một nội dung quy định tại Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng được phát hành cùng một thời điểm thì nội dung tại Hợp đồng sẽ được ưu tiên áp dụng, nếu Phụ lục Hợp đồng được phát hành sau thời điểm phát hành Hợp đồng, Phụ lục Hợp đồng mà có nội dung mâu thuẫn nhau và/hoặc mâu thuẫn với Hợp đồng thì Phụ lục hợp đồng phát hành sau sẽ được ưu tiên áp dụng.

### **BÊN BÁN**

*(Ký và ghi rõ họ tên và đóng dấu của doanh nghiệp)*

.....

### **BÊN MUA**

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



## **PHỤ LỤC 01**

### **PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU TRONG NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [SoDC], ngày ... .. /... .. /202 ...)*

Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:

- 1/ Phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng; nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà chung cư;
- 2/ Phần không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong khu Nhà chung cư (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 hoặc thang chuyển rác, hầm rác, hộp kỹ thuật, nhà để xe, hệ thống cấp điện, nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa) và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Nhà chung cư;
- 3/ Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài 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 diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt; và
- 4/ Công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, công viên, cây xanh, thảm cỏ trong khuôn viên khu Nhà chung cư và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
- 5/ Phần diện tích làm nơi đỗ xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh theo thiết kế đã được phê duyệt.

**PHỤ LỤC 02**  
**BẢNG DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ QUẢN LÝ**  
**VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số [SoDC], ngày ...../...../202...)*

Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư bao gồm:

- Điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, xử lý nước thải, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư.
- Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
- Các công việc khác thuộc phạm vi dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành giữa Chủ đầu tư/Ban quản trị với Đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm.