CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN

Digitally signed by CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN
DN: C=VN, S=THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, CN=CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN, OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0305090745
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2026.06.16 09:23:16+07'00'
Foxit PDF Reader Version: 11.1.0

M.S.D.N: 0305090745 - C.T.T.N.H.H
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số: .....

MÃ SỐ CĂN HỘ: .....

GIỮA

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN

VÀ

ÔNG/BÀ: .....

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ 5
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN 7
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN 10
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở 13
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN 13
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA 17
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN 24
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ 25
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở 27
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ 28
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ 30
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG 31
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN 34
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG 35
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 35
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO 37
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC 38
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 40
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG 40
PHỤ LỤC 1 42
PHỤ LỤC 2 45
PHỤ LỤC 3 46
PHỤ LỤC 4 48
PHỤ LỤC 5 49
PHỤ LỤC 6 50

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày... tháng... năm ....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ[1]

Số: .../.....

- *Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;*
- *Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;*
- *Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 6 năm 2023;*
- *Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Nghị định số 54/2026/NĐ-CP ngày 9 tháng 2 năm 2026 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;*
- *Căn cứ Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;*
- *Căn cứ Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2;*
- *Căn cứ Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 436/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;*
- *Căn cứ Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân Quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m^2, phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, Quận 2;*
- *Căn cứ Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732m^2 phường Bình Trưng Đông - Cát Lái, thành phố Thủ Đức;*
- *Căn cứ Quyết định số 4183/QĐ-UBND ngày 06 tháng 11 năm 2025 của Ủy ban nhân dân phường Bình Trưng về phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án khu nhà ở diện tích 60.732m^2, phường Bình Trưng;*
- *Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 128066, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP 2225 ngày 07 tháng 11 năm 2024 do*

---

[1] Hợp Đồng này được Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên áp dụng cho trường hợp mua bán (a) căn hộ hình thành trong tương lai và (b) căn hộ có sẵn. Với mỗi trường hợp, Các Bên sẽ điền các thông tin và nội dung phù hợp theo các ghi chú tại Hợp Đồng này và các quy định pháp luật liên quan.

Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp;

- *Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DQ 128067, số vào sổ cấp giấy chứng nhận VP 2224 ngày 07 tháng 11 năm 2024 do Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cấp;*
- *Căn cứ Công văn số 2165/SXD-QLXDCT ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về thông báo kết quả thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng công trình Chung cư cao tầng tại Lô B1 và B2N thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, Thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh;*
- *Căn cứ Công văn số 4151/SXD-QLXDCT ngày 02 tháng 02 năm 2026 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về Giấy phép xây dựng công trình Chung cư cao tầng tại lô B1 và B2N thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), Thành phố Hồ Chí Minh;*
- *Căn cứ Văn bản số...ngày...của...thông báo về việc Dự Án đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;*
- *Căn cứ Thông báo số...ngày...của....về việc chấp nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;*
- *Căn cứ hồ sơ pháp lý dự án và các văn bản khác có liên quan;*
- *Căn cứ nhu cầu và khả năng của các bên.*

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Bán):

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305090745 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/7/2007, sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
- Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 26, Saigon Centre, Tòa 2, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: +84 028 38218000 Email: .....
- Số tài khoản: ..... Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế: 0305090745

II. BÊN MUA CĂN HỘ (sau đây gọi tắt là Bên Mua):

[NẾU BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]

- Tên tổ chức, cá nhân: .....
- CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: .....cấp ngày: ....., tại: .....
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: .....
- Email (nếu bên mua đồng ý cung cấp) : .....
- Số tài khoản (nếu có): .....
- Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

[NẾU BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]

[TÊN TỔ CHỨC...]

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp//thành lập số … do ... cấp lần đầu ngày ..., sửa đổi bổ sung ...
- Người đại diện theo pháp luật: ..... Chức vụ: .....

  (Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số .....(nếu có). CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: ..... cấp ngày: ...../...../....., tại .....)
- Địa chỉ trụ sở: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: .....
- Email (nếu bên mua đồng ý cung cấp) : .....
- Số tài khoản (nếu có): .....
- Tại Ngân hàng: .....

*Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này tùy theo ngữ cảnh được hiểu như sau: "**Bên**" là Bên Bán hoặc Bên Mua, "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" là Bên Bán và Bên Mua.*

*Hai Bên đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ 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:

1.1. "**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 Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và "**Phần Diện Tích Khác**" trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; "**Phần Diện Tích Khác**" là các phần diện tích trong Nhà Chung Cư không nằm trong Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ nhưng được bán cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

1.2. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ (nếu có),… và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 599 và 600, tờ bản đồ số 37 thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, 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 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 các hạng

mục đó 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 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 sử dụng căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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.

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 pháp luật về 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 chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua 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.

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 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 theo quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 và Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.

1.11. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**" là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) 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 đính kèm tại Phụ Lục 6 của 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**" 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 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 nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.

1.17. "**Dự Án**" là hạng mục Chung cư cao tầng (lô B1 và B2N) thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh) có quy mô khoảng 60.732m^2 theo Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

1.18. "**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**" là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác thuộc Dự Án trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

1.19. "**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**" là ban quản trị Nhà Chung Cư do hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người sử dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không tham dự, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư), hoạt động theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định của pháp luật.

1.20. "**Chủ Đầu Tư**" là Công Ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên với các thông tin chi tiết được quy định tại Phần mở đầu 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 theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này với đặc điểm Căn Hộ như sau:

2.1. Đặc điểm của Căn Hộ:

(a) Căn Hộ số: ..... tại tầng:....Tháp (Block)..... thuộc Dự Án có địa chỉ tại phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh (Tên thương mại: ...).

(b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: .....m^2. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.7 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

(i) Các Bên nhất trí rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ 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 Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh

lệch cao hơn hoặc thấp hơn ..... % (..... *phần trăm*)[2] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lạiGiá Bán Căn Hộ. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá .....% (.....*phần trăm*)[3] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh lại theo đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

(ii) Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục Hợp Đồng, Các 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 đã ký (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không 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.

(c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: .....m^2. Diện tích này được xác định theo quy định tại Điều 1.6 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, dịch vụ, ...): ..... *(trường hợp các bên có thỏa thuận mua bán các phần diện tích khác trong nhà chung cư gắn với việc bán căn hộ tại hợp đồng này thì các bên có thể thỏa thuận, ghi nhận chi tiết các nội dung, thông tin về vị trí, diện tích, công năng sử dụng, giá bán/việc thanh toán, điều kiện sử dụng, bàn giao, đăng ký quyền sở hữu ..... tại phụ lục của hợp đồng).*

(g) Các nội dung thỏa thuận khác:

(i) Danh mục vật tư, thiết bị cung cấp cho Căn Hộ được mô tả tại Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này;

(ii) Bên Mua hiểu rõ mục đích và phạm vi sử dụng được phép của Căn Hộ theo quy định pháp luật Việt Nam hiện hành và Chủ Đầu Tư sẽ không có nghĩa vụ phải cung cấp cho Bên Mua bất kỳ sự hỗ trợ hoặc bất kỳ tài liệu nào hoặc thực hiện bất kỳ hành động và công việc nào khác ngoài và/hoặc trái với các nội dung được đề cập cụ thể tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật có liên quan; và

(iii) Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp quy định pháp luật về cách tính diện tích sử dụng Căn Hộ thay đổi dẫn tới Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế bàn giao cho Bên Mua và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua chênh lệch nhau theo cách tính của cơ quan có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận, Các Bên cam kết không yêu cầu Bên còn lại thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do có sự chênh lệch này khi Bên Mua được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận.

2.2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Điều 2.1:

---

[2] Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức chênh lệch không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 0,5% (không phẩy năm phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

[3] Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng, mức chênh lệchkhông quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 0,5% (không phẩy năm phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

(a) Thửa đất số: .....

(b) Tờ bản đồ số: ..... do cơ quan.....lập;

(c) Diện tích đất sử dụng chung: .....m^2*(diện tích đất sử dụng chung bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó (trừ trường hợp diện tích đất chủ đầu đầu tư trả tiền thuê đất cho nhà nước để phục vụ hoạt động kinh doanh của chủ đầu tư), nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).*

(d) Diện tích khu đất: ..... m^2

(e) Địa chỉ: .....

(f) Mục đích sử dụng: .....

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:

(a) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, ...

(b) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: .....

(c) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: .....

(d) Các thông tin, giấy tờ khác: .....

2.4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ[4]: .....

2.5. Đối với Hợp Đồng mua bán Căn Hộ hình thành trong tương lai, Bên Bán cung cấp kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản sao có chứng thực của:

(a) Văn bản cam kết bảo lãnh về nhà ở hình thành trong tương lai số ..... ngày ..... giữa Bên Bán và Ngân hàng ..... (**"Văn Bản Cam Kết Bảo Lãnh"**), trừ trường hợp Bên Mua, lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình;

(b) Văn bản số....ngày...của..... cấp về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh

[Đối với Hợp Đồng mua bán Căn Hộ có sẵn, Bên Bán cung cấp kèm theo Hợp Đồng này bản sao có chứng thực của:

(a) Thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình số ... ngày ... của ... (hoặc văn bản tương đương theo quy định pháp luật); và

(b) Văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số...ngày...của...(hoặc văn bản tương đương theo quy định pháp luật).]

2.6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): theo quy định của Hợp Đồng này và quy định pháp luật vào từng thời điểm.

2.7. Để làm rõ, trường hợp Bên Bán cung cấp Văn Bản Cam Kết Bảo Lãnh đính kèm Hợp Đồng này thì sau khi nhận được thư bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua từ ngân hàng bảo lãnh, Bên Bán sẽ cung cấp thư bảo lãnh cho Bên Mua. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán được xem là đã hoàn tất nghĩa vụ cung cấp thư bảo lãnh cho Bên Mua khi Bên Mua đã thực tế nhận được Thư bảo lãnh này thông qua việc ký Biên bản giao nhận hoặc có phiếu xác nhận phát hàng thành công của đơn vị bưu chính theo phương thức thông báo quy định tại Hợp Đồng này.

---

[4] Ghi thông tin về việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ theo dự án được phê duyệt khi Các Bên ký kết Hợp Đồng.

2.8. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua (hoặc người được ủy quyền hợp pháp) cùng với đại diện của Bên Bán thực hiện kiểm tra tình trạng thực tế và đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế. Kết quả đo đạc này phải được Các Bên thống nhất và ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ để làm căn cứ quyết toán Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Điều 3.1(a). Trường hợp Các Bên không thống nhất được kết quả đo đạc, Các Bên sẽ cùng thỏa thuận phương thức đo đạc lại hoặc lựa chọn đơn vị đo đạc độc lập có chức năng để xác định diện tích trước khi ký Biên Bản Bàn Giao.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

3.1. Giá Bán Căn Hộ:

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 (*một mét vuông*) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với tổng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ mua bán; cụ thể là: ..... m^2 sử dụng (x) ..... đồng/1 m^2 sử dụng = ... đồng. (*Bằng chữ:* .....).

Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) 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 Nhà Chung Cư, trong đó:

(i) Giá bán (*đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất*) là: ..... đồng (*Bằng chữ:* .....) ("**Giá Bán**");

(ii) Thuế giá trị gia tăng (VAT): ..... đồng (*Bằng chữ:* .....). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

(iii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư bằng 2% (*hai phần trăm*) Giá Bán (kinh phí này được tính trước thuế): ..... đồng (*Bằng chữ:* .....).

(b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1(a) không bao gồm các khoản do Bên Mua chịu như được liệt kê dưới đây:

(i) 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;

(ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ bao gồm: dịch vụ cung cấp gas, mạng internet, 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 do Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

(iii) 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 theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

(iv) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán Giá Bán Căn Hộ. Các khoản phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

(v) Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán trong quá trình sử dụng Căn Hộ;

(vi) Kinh phí mà Bên Mua có trách nhiệm đóng góp để mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư ("**Kinh Phí Bảo Hiểm**") theo quy định của pháp luật về nhà ở, phòng cháy, chữa cháy và kinh doanh bảo

hiểm. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Bảo Hiểm cho năm bảo hiểm đầu tiên cho Bên Bán (hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được Bên Bán chỉ định) chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao. Sau đó, Kinh Phí Bảo Hiểm cho các năm bảo hiểm tiếp theo sẽ được Bên Mua đóng theo từng năm và trước ngày đáo hạn bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư của mỗi năm như được Bên Bán hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (tùy từng thời điểm) thông báo cho Bên Mua;

(vii) Các chi phí khác như: chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng các tiện ích khác và các chi phí khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

(viii) Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận phù hợp với quy định của pháp luật.

(c) Các Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật 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, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

(d) Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng, nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng vượt quá ± [...]% (*cộng/trừ ... phần trăm*)[5] 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 được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 (*một mét vuông*) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Điều 3.1(a) 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 có nghĩa vụ thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch cho nhau theo quy định tại Điều 3.3(a) của Hợp Đồng.

3.2. Phương thức thanh toán Giá Bán Căn Hộ: thanh toán bằng tiền Đồng Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.

3.3. Thời hạn thanh toán:

(a) Thời hạn thanh toán Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.

Việc thanh toán giá trị phần chênh lệch (nếu có) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Điều 3.1(d) của Hợp Đồng này sẽ được thực hiện trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, theo Phụ Lục 3 đính kèm và phù hợp quy định của Luật kinh doanh bất động sản.

Thông tin tài khoản ngân hàng của Bên Bán để nhận Giá Bán Căn Hộ:

- Chủ tài khoản : .....
- Số tài khoản : .....
- Tại Ngân hàng: .....

Để làm rõ, mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng này (ngoại trừ Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư) sẽ được thanh toán vào tài khoản thanh toán của Bên

---

[5] Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 0,5% (không phẩy năm phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

Bán nêu trên. Trường hợp Bên Bán thay đổi tài khoản thanh toán, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua ít nhất 07 (bảy) ngày trước ngày đến hạn thanh toán. Để tránh nhầm lẫn, việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư sẽ được Bên Mua chuyển khoản vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư như được quy định tại Điều 3.3(b).

(b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 2% Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở có thông tin như sau (**"Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư"**):

- Tên tài khoản: .....
- Số tài khoản: .....
- Tại Ngân hàng: .....
- Nội dung: Nộp Kinh Phí Bảo Trì - Căn Hộ số ..... - Dự Án .....
- Kỳ hạn gửi tiền: .....

Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Để tránh nhầm lẫn, Các Bên thống nhất rằng việc nộp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư là nghĩa vụ của Bên Mua và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ tiếp nhận, quản lý khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư do Bên Mua nộp và chuyển giao cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật.

Bên Mua có trách nhiệm gửi bản sao giấy tờ thể hiện việc Bên Mua đã hoàn tất việc đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư theo quy định cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thì Bên Bán có quyền không bàn giao Căn Hộ và Bên Mua không được nhận bàn giao Căn Hộ, trừ khi các Bên có thỏa thuận khác.

(c) Trường hợp ngày thanh toán cuối cùng tại mỗi đợt thanh toán trùng với thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ và/hoặc ngày lễ theo quy định, thì ngày thanh toán cuối cùng được tính sang ngày làm việc[6] kế tiếp. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

(d) Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định nêu trên. Việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ và Bên Mua tự chịu trách nhiệm về việc này nếu có tranh chấp xảy ra.

(e) Nguyên tắc xác định thời điểm Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán này có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực bởi bất kỳ lý do gì mà Bên Mua vẫn còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình phát sinh từ việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực đó.

---

[6] Ngày làm việc được hiểu là một ngày mà vào ngày đó các ngân hàng thương mại mở cửa làm việc, ngoại trừ Thứ Bảy, Chủ Nhật hoặc ngày nghỉ lễ tại Việt Nam.

(f) Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản thuế, phí phải trả cho ngân hàng liên quan đến bất kỳ khoản thanh toán nào sẽ do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo tại mọi thời điểm, Bên Bán sẽ nhận đầy đủ các khoản tiền phải trả từ Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng.

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 Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

4.2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây[7]:

(a) Giai đoạn 1: .....

(b) Giai đoạn 2: .....

(c) Giai đoạn 3: .....

(d) Giai đoạn.....

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 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 *(nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)*; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như thiết kế được phê duyệt.

4.5. Trường hợp bàn giao Căn Hộ với tình trạng thô thì Bên Bán phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ. Việc bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua chỉ được thực hiện sau khi hoàn thành nghiệm thu Nhà Chung Cư có Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt và phải có đủ hồ sơ theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

5.1. Quyền của Bên Bán:

(a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi 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 Điều 12.1 của Hợp Đồng này;

(b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn 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 trong Hợp Đồng này;

(d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ

---

[7] Chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tiến độ xây dựng đảm bảo phù hợp tiến độ thanh toán theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản.
Trường hợp Căn Hộ có sẵn tại thời điểm ký Hợp Đồng, Các Bên sẽ điền câu sau đây: "Nhà Chung Cư đã được hoàn thành xây dựng và nghiệm thu hoàn thành công trình theo Thông báo số ... cấp ngày ... tháng ... năm ... bởi ..."

tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này 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 thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;

(f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; 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;

(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 phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(i) Trước khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Bên Bán được quyền lựa chọn và ký kết hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào, được quyền ban hành, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tùy từng thời điểm theo yêu cầu thực tế và phù hợp với quy định trong việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư;

(j) Kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập và Bên Bán đã bàn giao công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, Bên Bán không còn bất kỳ trách nhiệm và nghĩa vụ nào liên quan đến công tác quản lý, vận hành Nhà Chung Cư từ thời điểm bàn giao, trừ trường hợp Bên Bán đang là Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư tại thời điểm bàn giao. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có trách nhiệm tổ chức quản lý vận hành Nhà Chung Cư đúng công năng theo quy định và chịu trách nhiệm trước toàn bộ cư dân theo quy định của pháp luật;

(k) Bên Bán là Công ty TNHH Đầu Tư Kinh Doanh Nhà Đoàn Nguyên (trực thuộc tập đoàn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("**Khang Điền**")) được quyền quyết định đặt tên thương mại của Dự Án; được quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại (sau đây gọi là "**Thương Hiệu**") của Bên Bán, Khang Điền, công ty liên kết của Bên Bán khi xét thấy cần thiết tại tầng thượng, nóc tòa nhà, mặt ngoài của Nhà Chung Cư và các khu vực khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua mà không ảnh hưởng tới quyền sở hữu Căn Hộ của Bên Mua và Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Các Thương Hiệu này là tài sản riêng của Bên Bán, công ty mẹ và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán. Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào không được quyền dịch chuyển, thay đổi, tháo dỡ trong bất kỳ trường hợp nào;

(l) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh và các thửa đất giáp ranh/liền kề theo quy hoạch chung được duyệt, các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và/hoặc

theo quy định do cơ quan nhà nước ban hành cho kết nối hạ tầng;

(m) Trong các trường hợp cần thiết để thực hiện việc bàn giao, kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án theo quy định tại Điều 5.1(l), theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc theo quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Bên Bán được quyền xây dựng hoặc tháo dỡ tường rào bao quanh Dự Án theo quy định của pháp luật. Việc xây dựng hoặc tháo dỡ tường rào phải bảo đảm không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua, Đơn Vị Quản lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và các chủ sở hữu, người sử dụng hợp pháp trong Nhà Chung Cư.

(n) Có quyền sở hữu, quản lý kinh doanh và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với diện tích khu vực thương mại và diện tích sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế đã được phê duyệt và quy định của pháp luật có liên quan;

(o) Có quyền bổ sung các tiện ích phục vụ cho cư dân tại Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng của Bên Bán, tại Dự Án và không gian/phòng sinh hoạt cộng đồng, tùy từng thời điểm cụ thể (nếu bố trí tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì Bên Bán sẽ không thu phí). 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;

(p) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ theo quy định pháp luật cho đến khi Bên Mua hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này, bao gồm nghĩa vụ thanh toán tiền mua Căn Hộ và tất cả các khoản phí, thuế, lệ phí khác có liên quan đến Căn Hộ mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo quy định pháp luật;

(q) Yêu cầu Bên Mua hoàn tất các thủ tục cần thiết, cung cấp đầy đủ giấy tờ, nộp đầy đủ các khoản phí và lệ phí theo quy định để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;

(r) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm thanh toán bất kỳ khoản phí, lệ phí, tiền phạt, tiền chậm nộp hoặc nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chậm trễ hoặc không hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nếu nguyên nhân xuất phát từ việc Bên Mua không hợp tác, cung cấp thiếu hoặc chậm trễ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền, hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này dẫn đến việc Bên Bán không thể hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đúng thời hạn cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Bán bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận mà do lỗi của Bên Mua, thì Bên Mua có trách nhiệm thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này hoặc hoàn trả cho Bên Bán bất kỳ khoản phạt nào mà Bên Bán đã nộp/thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

(s) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất các nghĩa vụ liên quan (bao gồm việc thanh toán) cho tổ chức tín dụng đó (nếu có);

(t) Được 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 pháp luật và Hợp Đồng này (nếu có);

(u) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng Căn Hộ, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

Nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công Nhà Chung Cư thì ngoài các khoản phạt vi phạm theo Hợp Đồng này (nếu có), Bên Mua và bên thứ ba còn phải có trách nhiệm liên đới bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

(v) Có quyền từ chối thực hiện theo yêu cầu của Bên Mua nếu yêu cầu đó không đúng với các thỏa thuận theo Hợp Đồng này hoặc trái với, không phù hợp với quy định pháp luật;

(w) 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 Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (tùy từng trường hợp) phê duyệt trước bằng văn bản;

(x) Có các quyền khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này.

5.2. 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 nhà có Căn Hộ; và 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa 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;

(b) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao 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 giao Căn Hộ 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 cho Bên Mua theo đúng thời hạn 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 thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

Trong thời hạn 20 (hai 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 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 cho Bên Mua.

(i) 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 Nhà Chung Cư;

(j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ 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% theo quy định của pháp luật đối với diện tích thuộc 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 Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

(m) Công khai 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) 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 được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp Đồng của Các Bên;

(o) Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua (nếu có);

(p) Tuân thủ và chấp hành quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án với các dự án, các thửa đất giáp ranh, liền kề theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

(q) Bàn giao hạ tầng kỹ thuật, tiện ích thuộc Dự Án theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt (bao gồm các nội dung điều chỉnh (nếu có)). Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư có nghĩa vụ cùng với Bên Bán thực hiện việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật, tiện ích theo quy định tại Điều này. Đồng thời, sau khi hạ tầng kỹ thuật, tiện ích đã được bàn giao cho Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tự chịu trách nhiệm thực hiện việc phân bổ lại tiện ích của Dự Án theo nhu cầu của cư dân, quản lý và vận hành hạ tầng kỹ thuật, tiện ích phù hợp với quyết định của Cơ quan có thẩm quyền;

(r) Bên Bán tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Bán có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng, trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua;

(s) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua, thì ngoài việc thanh toán khoản phạt vi phạm theo quy định của Hợp Đồng (nếu có), Bên Bán hoặc cùng bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;

(t) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng và các phụ lục kèm theo.

ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

6.1. Quyền của Bên Mua:

(a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(b) Được sử dụng ...[8] chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư theo tiêu chuẩn/quy chuẩn và thiết kế Nhà Chung Cư được phê duyệt. Để tránh hiểu nhầm, việc bố trí chỗ để xe ô tô cho Bên Mua 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 đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu Nhà Chung Cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung cấp dịch vụ giữ xe;

(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 Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này);

(d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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*) Giá Bán 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 (nếu có) 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn từ .....% (... *phần trăm*)[9] 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;

(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 Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;

(i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ 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 Điều 3.3(b) của Hợp Đồng này;

(k) Khi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá ± ...% (cộng/trừ ... phần

---

[8] Sẽ thỏa thuận cụ thể khi Các Bên ký Hợp Đồng.

[9] Hai Bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị không quá 5% (năm phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

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 pháp luật về 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) Trong trường hợp do Bên Mua không hoặc chậm cung cấp các hồ sơ, tài liệu theo đúng thời hạn quy định tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này dẫn đến phát sinh các khoản chi phí đối với Bên Bán để thực hiện hoặc tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và/hoặc các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm duy trì việc thực hiện Hợp Đồng này, thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán/hoàn trả cho Bên Bán toàn bộ các khoản chi phí đó trên cơ sở các chi phí thực tế mà Bên Bán đã chi trả;

(n) Cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ và sự hỗ trợ mà Bên Bán có thể yêu cầu cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu;

(o) Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(p) Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải lập, ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết đúng theo quy định pháp luật như được hướng dẫn/thông báo bởi Bên Bán để tránh chậm trễ tiến độ cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sự chậm trễ của Bên Mua gây ra trong việc thực hiện nghĩa vụ trên sau khi đã được Bên Bán yêu cầu;

(q) Tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu Bên Mua không hoàn tất hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này.

Kể từ thời điểm hết thời hạn nêu trên, Bên Mua chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, trừ các nghĩa vụ liên quan đến việc cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Hộ thuộc về Bên Bán như đã được quy định tại Hợp Đồng. Trường hợp Bên Bán bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua cam kết thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này theo quy định, trừ trường hợp do Bên Bán không tuân thủ nghĩa vụ cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua như đã được quy định tại Hợp Đồng.

(r) Chậm nhất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ đến địa chỉ của Bên Bán quy định tại phần đầu Hợp Đồng để nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận và thanh toán 5% (*năm phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ còn lại theo quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng và Bên Bán sẽ chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn thành

trăm)[10] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền lựa chọn một trong các phương thức xử lý sau đây bằng cách gửi văn bản cho Bên Bán trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thông báo bàn giao đối với Căn Hộ:

(i) Lựa chọn mua Căn Hộ khác thuộc Dự Án (nếu còn trống);

(ii) Tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và đồng ý điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ tương ứng với phần chênh lệch diện tích theo quy định tại Điều 2.1(b) và Điều 3.1(a) với đơn giá tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng; hoặc

(iii) Từ chối nhận Căn Hộ, chấm dứt Hợp Đồng. Khi đó, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh), nếu có) sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có; (ii) chịu phạt vi phạm với mức phạt là ...% giá trị phần diện tích chênh lệch vượt quá mức ± ...% (cộng/trừ ... phần trăm)[11] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và bồi thường thiệt hại (nếu có) theo thỏa thuận của Các Bên và quy định của pháp luật.

(l) Các quyền khác do Các Bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái luật và không trái đạo đức xã hội)*: .....

6.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

(a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn Hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Căn Hộ của Bên Bán;

(b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

(c) 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;

(d) 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư;

(e) 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;

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

(g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 11.5 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ;

(h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định

---

[10] Hai Bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị không quá 5% (năm phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

[11] Hai Bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị không quá 5% (năm phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

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 pháp luật về 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) Trong trường hợp do Bên Mua không hoặc chậm cung cấp các hồ sơ, tài liệu theo đúng thời hạn quy định tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này dẫn đến phát sinh các khoản chi phí đối với Bên Bán để thực hiện hoặc tiếp tục thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và/hoặc các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm duy trì việc thực hiện Hợp Đồng này, thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán/hoàn trả cho Bên Bán toàn bộ các khoản chi phí đó trên cơ sở các chi phí thực tế mà Bên Bán đã chi trả;

(n) Cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ và sự hỗ trợ mà Bên Bán có thể yêu cầu cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này hoặc khi cơ quan có thẩm quyền yêu cầu;

(o) Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(p) Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải lập, ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết đúng theo quy định pháp luật như được hướng dẫn/thông báo bởi Bên Bán để tránh chậm trễ tiến độ cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sự chậm trễ của Bên Mua gây ra trong việc thực hiện nghĩa vụ trên sau khi đã được Bên Bán yêu cầu;

(q) Tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nếu Bên Mua không hoàn tất hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên Bán tại Điều 5.2(h) của Hợp Đồng này.

Kể từ thời điểm hết thời hạn nêu trên, Bên Mua chịu trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, trừ các nghĩa vụ liên quan đến việc cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Hộ thuộc về Bên Bán như đã được quy định tại Hợp Đồng. Trường hợp Bên Bán bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua cam kết thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này theo quy định, trừ trường hợp do Bên Bán không tuân thủ nghĩa vụ cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua như đã được quy định tại Hợp Đồng.

(r) Chậm nhất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ đến địa chỉ của Bên Bán quy định tại phần đầu Hợp Đồng để nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận và thanh toán 5% (*năm phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ còn lại theo quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng và Bên Bán sẽ chỉ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã hoàn thành

nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;

(s) Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế đối với các khoản tiền phạt vi phạm, tiền bồi thường thiệt hại nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

(t) Bên Mua tự chịu 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 hoặc Bên Mua chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

(u) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán, thì ngoài việc thanh toán khoản phạt vi phạm theo quy định của Hợp Đồng (nếu có), Bên Mua (riêng rẽ) hoặc cùng bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

(v) Bên Mua hoặc người trực tiếp sử dụng Căn Hộ muốn cải tạo, nâng cấp, sửa chữa hoặc thay đổi bất kỳ chi tiết nào liên quan đến kiến trúc, kết cấu, thiết kế của Căn Hộ phải được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán trong thời hạn bảo hành hoặc của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sau thời gian bảo hành. Trường hợp vi phạm, Bên Mua phải bồi thường thiệt hại (nếu có) và tự chịu chi phí sửa chữa, khôi phục lại hiện trạng ban đầu. Bên Mua tự chịu trách nhiệm nếu việc thay đổi này làm ảnh hưởng đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và/hoặc các chủ sở hữu khác của Nhà Chung Cư;

(w) Vào ngày chấm dứt Hợp Đồng này, trừ khi Các Bên có thỏa thuận khác, Bên Mua phải bàn giao lại Căn Hộ cùng với 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 của Căn Hộ được Bên Bán cung cấp và mở toàn bộ các khoá, chìa khóa của Căn Hộ do Bên Mua trang bị. 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 (trừ các hao mòn tự nhiên), đồng thời bàn giao Hợp Đồng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng;

(x) Bên Mua, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đồng ý về việc Bên Bán, công ty mẹ, và/hoặc công ty liên kết, công ty liên quan của Bên Bán được quyền quyết định đặt tên thương mại của Dự Án, cũng như được quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ Thương Hiệu của Bên Bán, Khang Điền và/hoặc của công ty mẹ và/hoặc công ty liên kết, công ty liên quan của Bên Bán khi thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua. Bên Mua cam kết không dịch chuyển, tháo dỡ, thay thế các Thương Hiệu này trong bất kỳ trường hợp nào. Nội dung quy định tại điểm này được duy trì và bảo lưu tính hiệu lực vô thời hạn đối với Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Hợp Đồng này hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Căn Hộ từ Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào;

(y) Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua cam kết không đặt ăng ten, biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Hộ hoặc dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Nhà Chung Cư và/hoặc mặt ngoài của Căn Hộ; không được sử dụng các vật liệu che chắn mưa, nắng làm mất mỹ quan, ảnh hưởng đến thẩm mỹ Nhà Chung Cư;

(z) Đồng ý với các bố trí tiện ích phục vụ cho cư dân tại Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán,

tại Dự Án và không gian/phòng sinh hoạt cộng đồng (nếu bố trí tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì Bên Bán không thu phí sử dụng các tiện ích này);

(aa) Có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để bảo quản đối với các Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo lợi ích chung của cư dân tại Nhà Chung Cư;

(bb) Tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật và quy định của cơ quan có thẩm quyền về việc kết nối hạ tầng kỹ thuật của Dự Án với các khu đất và các dự án giáp ranh liền kề theo quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

(cc) Bên Mua, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đồng ý (i) việc Bên Bán được phép kết nối, đấu nối hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự Án vào hạ tầng kỹ thuật chung của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh và các thửa đất giáp ranh/liền kề theo quy hoạch chung được duyệt, các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và/hoặc theo quy định do cơ quan nhà nước ban hành cho kết nối hạ tầng; và (ii) việc cư dân của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh được sử dụng chung đường giao thông theo quy định của pháp luật;

(dd) Bên Mua, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư đồng ý và cam kết sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi về việc Bên Bán được thực hiện việc bàn giao hạ tầng kỹ thuật và tiện ích cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) phù hợp các quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật;

(ee) Bên Mua đã hiểu rõ, đồng ý và cam kết tuân thủ quy định pháp luật về nhà ở hiện hành và các văn bản hướng dẫn thi hành (bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung, thay thế tại từng thời điểm) liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài chỉ được thực hiện khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện và thủ tục theo quy định pháp luật;

(ff) Bên Mua đồng ý và cam kết là mọi tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng giữa Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác sẽ do các bên tự chịu trách nhiệm giải quyết và đảm bảo không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên Bán (bao gồm tất cả các giao dịch khác có liên quan đến Hợp Đồng này mà không được Bên Bán xác nhận hoặc đồng ý bằng văn bản), trừ trường hợp Bên Bán có lỗi;

(gg) Có nghĩa vụ tham dự đầy đủ các cuộc họp, hội nghị theo thông báo của Bên Bán và/hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư trong việc tổ chức hội nghị Nhà Chung Cư để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật;

(hh) Đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (A) bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được thanh toán trực tiếp từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Bên Mua cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm đối với khoản tiền được thanh toán theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và (B) mọi khoản tiền Bên Mua đã thanh toán hoặc sẽ được thanh toán cho Bên Bán đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định và pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm cả các quy định về hình sự, khủng bố, hoặc rửa tiền; và (C) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán trong trường hợp Bên Bán nhận được yêu cầu xác minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán của Bên Mua từ cơ quan có thẩm quyền; và (D) Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán

tuân thủ với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng, chống rửa tiền.

Để tránh nhầm lẫn, trường hợp tiền mua Căn Hộ được cơ quan có thẩm quyền xác định là khoản tiền bất hợp pháp hoặc không hợp lệ theo quy định của pháp luật và/hoặc Hợp Đồng này ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**"), Bên Bán sẽ có quyền từ chối khoản thanh toán này và thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ đó. Khi đó, Bên Bán có quyền lựa chọn:

(hh.i) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả Khoản Tiền Không Hợp Lệ) sẽ được thực hiện: (A) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) hoặc (B) theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu có) và/hoặc quy định pháp luật hiện hành; hoặc

(hh.ii) hoàn trả cho Bên Mua Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán đã nhận (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi suất, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (nếu có), và đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán một số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành trong vòng 7 (bảy) ngày kể từ ngày cơ quan có thẩm quyền xác định khoản tiền mua Căn Hộ là Khoản Tiền Không Hợp Lệ, và nếu áp dụng, Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi tính theo lãi suất chậm thanh toán là 0,05% (*không phẩy không năm phần trăm*) một ngày tính trên số tiền chậm thanh toán liên quan kể từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 7 (bảy) ngày nói trên cho đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được chuyển từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điểm này được xem là khoản thanh toán cho Giá Bán Căn Hộ và/hoặc các khoản thanh toán khác quy định tại Hợp Đồng này và nếu Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ và/hoặc các khoản thanh toán khác cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12.1(b), Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(b) của Hợp Đồng này; và/hoặc

(hh.iii) thực hiện các biện pháp và yêu cầu theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu hợp pháp của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

(ii) Cam kết và đảm bảo rằng Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này; bao gồm cả trong trường hợp Bên Mua thay đổi thành viên/cổ đông. Trong trường hợp Bên Mua vi phạm các cam kết và nghĩa vụ quy định tại Điều 6.2(ii) này, (i) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) dành cho Bên Mua một thời hạn để Bên Mua điều chỉnh thành viên góp vốn/cổ đông theo quy định pháp luật để đảm bảo Bên Mua đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ nhưng trong mọi trường hợp thời hạn này sẽ không kéo dài quá 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua; và (ii) Bên Mua sẽ, ngay lập tức và trong thời hạn mà Bên Bán dành cho Bên Mua theo quy định tại Điểm này, bằng chi phí và phí tổn của mình, thực hiện

và hoàn tất các điều chỉnh có liên quan để đảm bảo Bên Mua tuân thủ các cam kết và nghĩa vụ quy định tại Điểm này, và sẽ chịu toàn bộ phí, chi phí, lệ phí, tiền phạt (nếu có) và bồi thường cho Bên Bán toàn bộ các thiệt hại phát sinh tương ứng với vi phạm của Bên Mua được xác định theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền phù hợp quy định pháp luật.

Trừ trường hợp cơ quan nhà nước có chấp thuận khác, vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên mà Bên Mua không hoàn tất các điều chỉnh liên quan và thanh toán các khoản tiền phát sinh nêu trên, thì Các Bên thống nhất xử lý theo một trong hai biện pháp sau đây:

(ii.i) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(f) (trừ trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao chính thức cho Bên Mua và Các Bên đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ); hoặc

(ii.ii) xem như Bên Mua đã lựa chọn tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận do không tuân thủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên Bán liên quan đến thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, khi đó, Các Bên sẽ thực hiện theo quy định về việc Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại Điều 5.2(h);

(jj) Nhằm mục đích thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua (và sẽ đảm bảo rằng người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ) có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán và thực hiện tất cả các hành động và các công việc cần thiết theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, bao gồm: (i) tự mình có mặt hoặc chỉ định (những) người đại diện hoặc người được ủy quyền hợp lệ của Bên Mua, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng có mặt tại văn phòng của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc tham gia trong các cuộc họp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan; (ii) cung cấp các giấy chứng nhận, văn bản, và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu và chịu trách nhiệm về tính đúng đắn, chính xác, trung thực của hồ sơ và thông tin được cung cấp cho Bên Bán để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận; và (iii) ký bổ sung các giấy tờ hoặc hợp đồng như được yêu cầu bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong quá trình thực hiện Hợp Đồng và quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận. Theo các điều kiện và điều khoản của Hợp Đồng này, Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán đúng hạn và đầy đủ Giá Bán Căn Hộ, các khoản phí, lệ phí, thuế, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán theo quy định Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành;

(kk) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây cản trở hoặc ảnh hưởng đến các quyền kinh doanh và quản lý của Bên Bán đối với các Căn Hộ chưa được bán trong phạm vi Nhà Chung Cư;

(ll) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và các phụ lục kèm theo.

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 cho Bên Mua 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 Ngày 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 việc bán 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.

7.4. Ngoại trừ Giá Bán Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư), tất cả các số tiền được quy định trong Hợp Đồng này đều chưa bao gồm Thuế giá trị gia tăng. Bên Mua sẽ thanh toán Thuế giá trị gia tăng áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên Bán và/hoặc các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.

7.5. 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 trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán kèm theo chứng từ hợp lệ. Nếu Bên Mua không hoàn trả đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán theo quy định nêu trên, Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán tiền phạt chậm thanh toán có giá trị tương đương khoản tiền lãi với lãi suất là 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) trên số tiền chậm hoàn trả tính từ ngày đến hạn hoàn trả đến ngày liền trước ngày Bên Bán thực nhận đủ số tiền chậm hoàn trả.

7.6. Trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 10.2, Bên Mua phải thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ thanh toán đến hạn và/hoặc quá hạn chưa thanh toán (nếu có) theo Hợp Đồng này trước khi Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán không có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua hoặc bên thứ ba bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

7.7. 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. Không ảnh hưởng tới các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này, Bên nhận chuyển nhượng 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 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.

ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ

8.1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:

(a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng đúng các thiết bị, vật tư như nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này;

(b) Chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ bàn giao thực tế không chênh lệch nhỏ hơn hoặc lớn hơn ...% (... *phần trăm*)[12],

[12] Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị là không quá 5% (năm phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

hoặc trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch quá ....% (... phần trăm)[13] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này mà Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ (trong trường hợp này Giá Bán Căn Hộ được điều chỉnh lại theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế, và khoản chênh lệch sẽ được thanh toán theo quy định tại Điều 3.1(d) của của Hợp Đồng này);

(c) Các công trình xây dựng, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư được xây dựng theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng;

(d) Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật;

(e) Bên Mua đã thanh toán đủ Giá Bán Căn Hộ theo phương thức và thời hạn thanh toán thỏa thuận tại Hợp Đồng này, các khoản khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này, bao gồm các khoản phạt, Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có);

(f) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí, lệ phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp Đồng này;

(g) Bên Mua không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu.

8.2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào ngày.....tháng..... năm.....("**Ngày Bàn Giao**")

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao, nhưng không được chậm quá ..... ngày[14] kể từ Ngày Bàn Giao ("**Thời Hạn Bàn Giao**"); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ.

Trước ngày bàn giao Căn Hộ là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian ("**Ngày Bàn Giao Căn Hộ**"), 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 Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Điều 5.1(e) 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 ("**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**").

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 (mười lăm) 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 Điều 6.1(g) 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

---

[13] Hai Bên thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị làkhông quá 5% (năm phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

[14] Điền tại thời điểm ký kết hợp Hợp Đồng: "90 (chín mươi) ngày" đối với Căn Hộ hình thành trong tương lai; và "10 (mười) ngày" đối với Căn Hộ có sẵn.

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 Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.

8.6. Các Bên tại đây thỏa thuận và đồng ý rằng việc Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sẽ được giải quyết theo quy định nêu tại Điều 12.2 của Hợp Đồng.

8.7. Để làm rõ, trước khi Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua không có quyền ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn Hộ nếu không được Bên Bán đồng ý trước bằng văn bản. Việc ra vào hoặc lưu trú hoặc sử dụng Căn Hộ của Bên Mua sau Ngày Bàn Giao Căn Hộ theo thông báo bàn giao Căn Hộ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng này và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Mặc dù Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng Hợp Đồng này (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán) và nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng này thì Bên Mua sẽ bị xem là vi phạm Hợp Đồng này và Các Bên sẽ giải quyết theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng.

8.8. Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn Hộ tại thời điểm bàn giao mà không làm thay đổi thiết bị, vật liệu của Căn Hộ như đã thỏa thuận tại Hợp Đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn Hộ (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa, sàn, tủ, vết sứt gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời, sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ, v.v.) không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn Hộ trong thời hạn được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc văn bản đề nghị sửa chữa.

ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở

9.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của 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.

9.2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao giấy tờ hoặc biên bản về 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 Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Căn Hộ (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Căn Hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, 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 hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm.

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 trong vòng 03 (ba) ngày kể từ thời điểm Bên Mua phát hiện 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 trong Hợp Đồng này 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 Căn Hộ được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. 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 phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị kèm theo Căn Hộ thì thời hạn bảo hành sẽ căn cứ vào thời hạn do nhà sản xuất hoặc nhà phân phối, cung cấp sản phẩm quy định.

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

(a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

(b) Trường hợp hư hỏng do 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 Điều 9.5;

(e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.3, 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; hoặc

(f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này.

9.7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 9.5, 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 và của Hợp Đồng này.

9.8. Bên Bán có quyền từ chối bảo hành và không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế...) trong trường hợp Bên Mua tự ý hoặc để bên thứ ba khắc phục, sửa chữa các hư hỏng xảy ra mà không được Bên Bán đồng ý trước, trừ trường hợp Bên Bán chậm trễ thực hiện nghĩa vụ bảo hành nêu trên.

ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

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

10.2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba 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 này 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 này cho Bên Mua.

10.3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về nhà ở, các quy định khác của pháp luật hiện hành và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, cụ thể như sau:

(a) Căn Hộ/Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng; trường hợp Căn Hộ/Hợp Đồng và/hoặc toàn bộ quyền, lợi ích phát sinh từ Hợp Đồng này được sử dụng làm tài sản bảo đảm tại tổ chức tín dụng thì Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có văn bản của tổ chức tín dụng nhận thế chấp về việc

giải chấp và/hoặc chấp thuận cho phép chuyển nhượng Hợp Đồng;

(b) Căn Hộ/Hợp Đồng không thuộc diện bị kê biên, không thuộc trường hợp bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định/văn bản của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và không có tranh chấp với bên thứ ba đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết, và tại thời điểm Bên Bán thực hiện thủ tục xác nhận chuyển nhượng, Bên Bán không nhận được bất kỳ quyết định/văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn, tạm dừng hoặc hạn chế giao dịch chuyển nhượng đối với Căn Hộ/Hợp Đồng;

(c) Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua tương ứng theo Hợp Đồng này tại thời điểm yêu cầu và thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng;

(d) Bên Bán và/hoặc Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ;

(e) 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 tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

(f) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này;

(g) Tại thời điểm chuyển nhượng, việc chuyển nhượng Hợp Đồng này từ Bên Mua sang bên thứ ba nhận chuyển nhượng không bị cấm, không bị hạn chế và được cho phép bởi các quy định của pháp luật hiện hành và Hợp Đồng này.

10.4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 10.1 và Điều 10.2, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng 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 Nhà Chung Cư.

10.5. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng 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 vào Văn bản xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

10.6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản 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. Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm nếu bên nhận chuyển nhượng lại quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng giữa Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng không hợp lệ và/hoặc không đầy đủ theo quy định.

10.7. Tổ chức tín dụng mà Bên Mua thực hiện thế chấp Căn Hộ/Hợp Đồng phải là tổ chức tín dụng được cấp phép và đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam. Trường hợp Bên Mua thực hiện thế chấp Căn Hộ/Hợp Đồng cho tổ chức không đáp ứng điều kiện quy định tại Điều này thì Bên Mua cam kết tự chịu mọi trách nhiệm đối với các rủi ro phát sinh.

10.8. Trừ khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ và không còn bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Bán theo Hợp Đồng này, nếu trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua qua đời, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này thì nếu có bất kỳ khoản thanh toán đến hạn nào hoặc nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này không được thực hiện thì Bên Bán có quyền xử lý phù hợp quy định tại Hợp Đồng này và nếu thuộc trường hợp Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng thì:

(a) Bên Bán được quyền định đoạt và/hoặc bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác; và

(b) Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau khi trừ đi các khoản sau: khoản phạt, bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định tại Điều 12.1 của Hợp Đồng, tất cả chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản thừa kế của Bên Mua khi những người này cung cấp đầy đủ cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp của mình theo 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 Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được nêu tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư quy định tại Điều 11.3.

11.2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán (bao gồm (các) căn hộ không được hoặc chưa được bán), diện tích và các phần diện tích (trừ phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung) được quy định chi tiết tại Phần B, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.

11.3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu Nhà Chung Cư (bao gồm Bên Bán, Bên Mua và bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư) được quy định chi tiết tại Phần A, Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này.

11.4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư: Theo thỏa thuận của Bên Bán và các chủ sở hữu khác tại từng thời điểm.

11.5. Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý ("**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 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 là: ..... đồng/m^2/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (*nếu áp dụng*)) tính theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế. Mức Phí Quản Lý này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế và quy định pháp luật tại từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản Kinh Phí Quản Lý cho 03 (ba) tháng đầu tiên theo thông báo bàn giao Căn Hộ được Bên Bán gửi cho Bên Mua. Sau đó, Kinh Phí Quản Lý được thu định kỳ hàng tháng theo thông báo của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

Kinh Phí Quản Lý này không bao gồm phí trông giữ xe. Giá sử dụng các dịch vụ cộng thêm (nếu có) (chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.

Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư trước khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng.

(b) 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 Kinh Phí Quản Lý sẽ do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

(c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức Kinh Phí Quản Lý này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

11.6. Trong trường hợp Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì thì các Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm đóng góp thêm vào quỹ bảo trì theo tỷ lệ tương ứng với phần diện tích sử dụng thuộc sở hữu riêng của mỗi Chủ Sở Hữu Căn Hộ theo quy định của pháp luật.

11.7. Vị trí đậu xe đạp, xe máy, xe ô tô, xe động cơ khác của các chủ sở hữu căn hộ trong Nhà Chung Cư sẽ theo quyết định của Bên Bán và sẽ đưa ra vào từng thời điểm, phù hợp với tiêu chuẩn và thiết kế được phê duyệt.

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

12.1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ:

(a) Nếu quá 10 (mười) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của bất kỳ số tiền nào của Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản tiền lãi chậm thanh toán trên số tiền quá hạn thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") được xác định theo lãi suất là 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) cho mỗi ngày quá hạn thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày kế tiếp ngày kết thúc thời hạn 10 (mười) ngày nói trên đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền đó; và

(b) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 3.3 và Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này vượt quá 60 (sáu mươi) ngày và Bên Bán đã gửi đến Bên Mua 03 (ba) thông báo bằng văn bản yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền quá hạn (bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có) nhưng Bên Mua vẫn chậm trễ thực hiện việc thanh toán số tiền đó và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) thì Bên Bán có toàn quyền (nhưng không phải là nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15.1(b) 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. Khi đó, ngoài quyền được thực hiện các biện pháp được quy định tại Điều 12.1(a) nói trên, Bên Bán còn có quyền yêu cầu Bên Mua:

(i) Thanh toán cho Bên Bán tiền phạt do vi phạm Hợp Đồng tương đương 20% (*Hai mươi phần trăm*) của Giá Bán; và

(ii) Thanh toán cho Bên Bán khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh theo quy định Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán;

Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh), nếu có) sau khi khấu trừ các khoản tiền nói trên trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn Hộ cho bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Trong trường hợp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền mà Bên Bán được quyền khấu trừ nêu trên thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bổ sung cho Bên

Bán khoản tiền còn thiếu trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.

12.2. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua như sau:

(a) Nếu Bên Mua đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục toàn bộ các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán (nếu có) tính đến Thời Hạn Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8.2 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì đối với 01 (một) ngày chậm bàn giao Căn Hộ sau Thời Hạn Bàn Giao, Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm được xác định theo lãi suất là 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) ("**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**") tính trên số tiền của Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng (không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh), nếu có) kể từ ngày liền sau của Thời Hạn Bàn Giao cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ thực tế.

(b) Nếu quá ... (...) ngày[15] kể từ Thời Hạn Bàn Giao mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất ngày bàn giao Căn Hộ mới để Bên Mua xem xét và Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng với thỏa thuận điều chỉnh về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15.1(d) của Hợp Đồng.

(c) Trường hợp Bên Mua chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.2(b) nêu trên, các Bên sẽ tiếp tục trao đổi, phối hợp để thực hiện Hợp Đồng, bao gồm việc xem xét thời điểm bàn giao Căn Hộ mới do Bên Bán đề xuất và nhận bàn giao Căn Hộ khi Căn Hộ đáp ứng điều kiện bàn giao và khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Căn Hộ theo Điều 8 của Hợp Đồng này. Việc Bên Mua chưa thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng không được hiểu là Bên Mua từ bỏ quyền, biện pháp khắc phục hoặc quyền yêu cầu Bên Bán thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng (kể cả quyền chấm dứt hợp đồng) và quy định pháp luật.

Trong trường hợp này, Bên Bán vẫn có trách nhiệm thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho Bên Mua theo quy định tại Điều 12.2(a) này cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ thực tế. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn Hộ tiếp theo (nếu có).

(d) Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.2 này, Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua: (i) toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh), nếu có) sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có; (ii) khoản tiền phạt do vi phạm Hợp Đồng tương đương 20% (*Hai mươi phần trăm*) Giá Bán; và (iii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao tính từ ngày liền kề sau .....[16] đến .....[17] trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết Biên bản thanh lý Hợp Đồng này. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng tính trên Giá Bán của Căn Hộ mà Bên Mua đã nộp, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua sau khi hoàn tất

---

15 Điền "90 (chín mươi) ngày".

16 Điền "Thời Hạn Bàn Giao".

17 Điền "ngày thứ 90 (chín mươi) kể từ Thời Hạn Bàn Giao".

các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế này.

12.3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua từ chối nhận bàn giao mà không có lý do chính đáng thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1(c) của Hợp Đồng này và Bên Bán có quyền ký hợp đồng để bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh), nếu có) sau khi khấu trừ các khoản tiền dưới đây trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng mua bán nhà ở đối với Căn Hộ cho bên thứ ba hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước:

(a) tiền phạt do vi phạm Hợp Đồng tương đương 20% (*Hai mươi phần trăm*) của Giá Bán;

(b) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh theo quy định Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán.

Trong trường hợp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền mà Bên Bán được quyền khấu trừ nêu trên thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán bổ sung cho Bên Bán khoản tiền còn thiếu trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.

12.4. Quá thời hạn thanh toán Kinh Phí Quản Lý hoặc các khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, và/hoặc thời hạn khác do Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/ Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản mà Bên Mua/người sử dụng Căn Hộ tại từng thời điểm chưa thanh toán đủ, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm tiền lãi chậm thanh toán được xác định theo mức phạt 0,05% (*không phẩy không năm phần trăm*) cho mỗi ngày chậm thanh toán được tính trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn cho đến thời điểm hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Nếu Bên Mua/người sử dụng Căn Hộ vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh Phí Quản Lý hoặc các khoản thanh toán khác vượt quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Bán/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được quyền ngừng cung cấp dịch vụ và các tiện ích đối với Bên Mua/người sử dụng Căn Hộ tại từng thời điểm cho đến khi Bên Mua/người sử dụng Căn Hộ hoàn tất nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả tiền lãi) theo quy định.

Bên Mua cam kết và bảo đảm sẽ phổ biến quy định tại Điều 12.4 này cho bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ và/hoặc người sử dụng Căn Hộ tại từng thời điểm. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào, thì bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng Căn Hộ mặc nhiên đồng ý việc kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng và theo quy định tại Khoản này.

12.5. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ phải:

(a) hoàn lại cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh)) sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có;

(b) thanh toán cho Bên Mua khoản phạt tương đương 20% (*Hai mươi phần trăm*) của Giá

Bán.

Việc thanh toán theo quy định tại điều khoản này được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

12.6. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trái với các quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua phải chịu phạt bằng 20% (*Hai mươi phần trăm*) của Giá Bán. Theo đó, Bên Bán sẽ hoàn lại cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Mua đã thanh toán (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh)) sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có và khoản tiền phạt nói trên. Việc thanh toán theo quy định tại điều khoản này được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Ngay tại thời điểm Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có quyền quyết định hợp tác đầu tư hoặc bán Căn Hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

13.1. Bên Bán cam kết:

(a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm mua bán theo quy định của pháp luật; và

(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 phê duyệt đã được Bên Bán 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:

(a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ đã mua;

(b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

(c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba bất kì liên quan đến 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 Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;

(d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

(e) Bên Mua cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về thời hạn sở hữu Căn Hộ/Nhà Chung Cư;

(f) Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với bất kỳ giao dịch nào giữa Bên Mua với bên thứ ba, nếu có, liên quan đến Hợp Đồng này mà Bên Bán không phải là một bên giao kết giao dịch đó, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

(g) Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp Đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung bởi Hội nghị Nhà Chung Cư.

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 Các Bên. Các 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 Các Bên.

13.5. Các 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 (**"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 cháy nổ, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của một hoặc các Bên), dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch;

(e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

Các Sự Kiện Bất Khả Kháng nêu trên được hiểu là những sự việc xảy ra khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được, nằm ngoài tầm kiểm soát của Các Bên và gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này mà Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép.

14.2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

14.3. Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 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 07 (bảy) 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 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 Điều 15.1(d) 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:

(a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản.

(b) Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1 của Hợp Đồng;

(c) Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 8.4 của Hợp Đồng;

(d) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2 của Hợp Đồng;

(e) 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 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này này bằng cách gửi thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại trước 15 (mười lăm) ngày tính đến

ngày dự định chấm dứt và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;

(f) Các trường hợp quy định tại Điều 6.2(hh.i) và Điều 6.2 (ii.i).

(g) Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng khi xảy ra trường hợp chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế vượt quá ± ...% (cộng/trừ ... phần trăm)[18] so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nêu tại Hợp Đồng theo Điều 6.1(k)(iii).

15.2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 15.1 nêu trên sẽ được thực hiện như sau:

(a) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(a), Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể về điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;

(b) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(b), việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này.

(c) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(c), việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.

(d) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(d), việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này.

(e) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(e), việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 15.3 của Hợp Đồng này.

(f) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(g), việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện theo quy định tương ứng tại tại Điều 6.1(k)(iii) của Hợp Đồng này;

(g) Trường hợp chấm dứt theo Điều 15.1(f), việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng được thực hiện như sau:

(i) Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo trường hợp quy định tại Điều 6.2(hh.i) được thực hiện theo quy định tại Điều 6.2(hh.i).

(ii) Trong trường hợp Các Bên chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.2(ii.i), Bên Mua sẽ phải:

(A) Thanh toán khoản tiền phạt tương đương 20% (*Hai mươi phần trăm*) của Giá Bán cho Bên Bán; và

(B) Thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán.

(iii) Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của Giá Bán Căn Hộ mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (mà không phát sinh bất kỳ khoản tiền lãi nào và không bao gồm Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán phải xử lý theo quy định tại Điều 6.2(hh), nếu có) sau khi khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại Điều này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có.

(iv) Trong trường hợp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền mà Bên Bán được quyền khấu trừ nêu trên, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán khoản tiền còn thiếu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi cho Bên Mua thông báo về việc tất toán nghĩa

[18] Hai Bên tự thỏa thuận tại thời điểm ký kết Hợp Đồng; mức khuyến nghị không quá 5% (năm phần trăm) đối với căn hộ hình thành trong tương lai; không quá 2% (hai phần trăm) đối với căn hộ có sẵn).

vụ tài chính của Hợp Đồng.

15.3. Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Điều 14.1 của Hợp Đồng này không thể khắc phục trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng (và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác) dẫn đến việc Hợp Đồng bị chấm dứt, thì kể từ thời điểm chấm dứt, không Bên nào phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ chưa đến hạn và/hoặc chưa thực hiện theo Hợp Đồng, và Các Bên sẽ hoàn trả cho nhau các khoản đã thực nhận tính đến thời điểm chấm dứt mà không có thêm bất kỳ khoản tiền lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác trừ trường hợp Hợp Đồng/pháp luật có quy định khác sau khi khấu trừ Tiền Lãi Chậm Thanh Toán đã phát sinh theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán, nếu có trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng.

15.4. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 15 này, Bên Mua có nghĩa vụ:

(a) Bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán (nếu Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua) trong tình trạng như ban đầu, trừ hao mòn tự nhiên;

(b) Trường hợp Căn Hộ có hư hỏng, mất mát do lỗi của Bên Mua thì Bên Mua phải khôi phục nguyên trạng; nếu Bên Mua không hoàn thành việc khôi phục trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao lại Căn Hộ cho Bên Bán, Bên Mua phải bồi thường cho Bên Bán theo thiệt hại thực tế;

(c) Bàn giao cho Bên Bán các hồ sơ, chứng từ liên quan đến Căn Hộ do Bên Mua đang giữ (bao gồm Hợp Đồng, phiếu thu và các chứng từ khác, nếu có) trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt phù hợp theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

16.1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia sẽ là địa chỉ liên lạc được quy định tại phần thông tin của mỗi Bên nêu tại phần mở đầu của Hợp Đồng này, trừ khi mỗi Bên có văn bản thông báo thay đổi gửi cho Bên kia theo quy định tại Điều 16.5.

16.2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

(a) thư giao tận tay;

(b) thư chuyển bằng bưu điện, hoặc thư chuyển phát nhanh; hoặc

(c) thư điện tử (email) của Bên Bán: như nêu tại phần thông tin của Bên Bán ở phần mở đầu của Hợp Đồng,

(d) thư điện tử (email) của Bên Mua: như nêu tại phần thông tin của Bên Bán ở phần mở đầu của Hợp Đồng; và

(e) Tất cả các Thư Từ Trao Đổi hoặc văn bản của một Bên gửi cho Bên kia trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này đều phải được viết bằng Tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ được đề cập ở phần mở đầu của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.

Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, thì (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến mỗi một và tất cả những người của Bên Mua và (ii) tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của mỗi một và tất cả những người của Bên Mua theo Hợp Đồng này là riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc của mỗi người của Bên Mua đối với Bên Bán. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người có tên ở vị trí đầu tiên trong phần giới thiệu thuộc Bên Mua trên đây là người đại diện theo ủy quyền của mình để liên lạc thực hiện Hợp Đồng này, nhận các thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Hợp Đồng và Căn Hộ này (**"Người Đại Diện"**).

16.3. Bên nhận thông báo của Bên Mua *(nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo)* là: Người Đại Diện.

16.4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này ("**Thư Từ Trao Đổi**") 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 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 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 Thư Từ Trao Đổi;

(b) Vào ngày thứ 03 (ba), kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thư Từ Trao Đổi bằng thư chuyển phát nhanh;

(c) Vào thời điểm thư điện tử (email) xác nhận "đã gửi/sent" mà không có phản hồi "thư chưa gửi/un-delivered message" nếu được gửi bằng thư điện tử (email).

16.5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về số tài khoản, địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về bất kỳ thông tin nào *(địa chỉ, hình thức, 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 Thư Từ Trao Đổi.

16.6. Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư trú tại địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua theo quy định tại Điều 16.1 (bất kể nơi thường trú hay nơi tạm trú), hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên Mua thay mặt Bên Mua nhận Thư Từ Trao Đổi mà Bên Bán gửi cho Bên Mua và/hoặc ký nhận Thư Từ Trao Đổi do bưu điện hoặc nhà cung cấp dịch vụ chuyển phát nhanh cung cấp (nếu có) thì xem như (i) Bên Mua đã nhận được Thư Từ Trao Đổi đó và (ii) Bên Bán đã gửi Thư Từ Trao Đổi đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 16.4.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

17.1. Mỗi một và tất cả những người của Bên Mua đồng ý rằng tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên Mua (trừ trường hợp pháp luật có quy định khác) và Bên Bán sẽ không cần có được bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng rẽ nào của mỗi một người của Bên Mua đối với tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu bất kỳ hoặc tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua thì tất cả những người của Bên Mua phải ký bất kỳ hoặc tất cả tài liệu đó.

17.2. Để làm rõ, trừ trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng này và/hoặc Căn Hộ tại ngân hàng, hoặc có ủy quyền hợp pháp của Bên Mua hoặc các hướng dẫn khác được quyết định bởi cơ quan có thẩm quyền, 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 và những người là vợ chồng được công nhận hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì mục đích này, tất cả (các) Bên Mua phải cùng có mặt tại địa điểm và thời điểm theo yêu cầu của Bên Bán để nhận Giấy Chứng Nhận. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm xác định quyền riêng lẻ của mỗi người của Bên Mua và/hoặc tất cả những người của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận.

17.3. Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật thì thời gian hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận phụ thuộc hoàn toàn vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Mua theo đây đồng ý sẽ không khiếu nại, khiếu kiện và miễn trừ toàn bộ trách nhiệm của Bên Bán nếu thủ tục xin cấp Giấy Chứng

Nhận bị chậm trễ hơn thời gian luật định (nếu có).

17.4. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với các bên kế thừa và các bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

17.5. Hợp Đồng này có tính kế thừa và có hiệu lực pháp lý ràng buộc chủ thể kế thừa, nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Trong trường hợp một trong Các Bên là tổ chức có sự thay đổi tên doanh nghiệp, thay đổi cổ đông/thành viên góp vốn, thay đổi người đại diện pháp luật hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thì chủ thể kế thừa Hợp Đồng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với Bên còn lại theo nội dung đã ký kết.

17.6. Các Bên cam kết đồng ý rằng, khi Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc khi Căn Hộ đã có Giấy Chứng Nhận thì quy định tại các Điều 5.1(k), Điều 5.1(l), và Điều 5.1(m) vẫn tiếp tục được bảo lưu tính hiệu lực và có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Các Bên (kể cả bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng) theo quy định của pháp luật.

17.7. Thông tin về Căn Hộ quy định tại Điều 2.1(a) của Hợp Đồng này do Bên Bán đặt để làm cơ sở quản lý Dự Án và không phải số nhà chính thức của Căn Hộ. Bên Bán cam kết sẽ thực hiện việc đánh số nhà theo quy định pháp luật. Bên Mua đồng ý rằng số nhà chính thức cấp cho Căn Hộ là số được ghi trên quyết định cấp số nhà và/hoặc Giấy Chứng Nhận của Căn Hộ do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Trường hợp có sự khác nhau giữa ký hiệu Căn Hộ, số tầng có Căn Hộ hoặc cách đánh số do Bên Bán sử dụng để quản lý Dự Án với số nhà chính thức do cơ quan có thẩm quyền cấp thì số nhà chính thức do cơ quan có thẩm quyền cấp sẽ được ưu tiên áp dụng. Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp Đồng trong trường hợp ký hiệu Căn Hộ, số tầng có Căn Hộ không đồng nhất với số nhà chính thức do cơ quan thẩm quyền cấp cho Căn Hộ với điều kiện trong mọi trường hợp đều không thay đổi vị trí Căn Hộ trên thực tế.

17.8. Các Bên đồng ý xác nhận rằng khi Căn Hộ đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng, thì Căn Hộ được xác định là nhà ở có sẵn theo quy định của pháp luật và trong trường hợp này việc thanh toán tiền mua Căn Hộ sẽ không thuộc trường hợp huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai.

17.9. Việc Hợp Đồng bị chấm dứt sẽ không giải phóng Bên Mua hay Bên Bán khỏi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào phát sinh trước ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

17.10. Từ bỏ quyền: Việc Bên Bán không áp dụng biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ không được xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó, miễn trừ nghĩa vụ cho Bên Mua, từ bỏ quyền xử lý của Bên Bán, và/hoặc là căn cứ để tính lại thời hiệu xử lý Bên Bán được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý (theo các điều khoản cho phép trong Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật hiện hành) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng.

17.11. Xử lý dữ liệu cá nhân:

(a) Bên Mua xác nhận đã được Bên Bán cung cấp đầy đủ Thông báo về xử lý dữ liệu cá nhân và đã ký văn bản đồng ý hợp lệ đối với việc xử lý dữ liệu cá nhân trước thời điểm ký kết Hợp Đồng này, phù hợp với quy định pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Theo đó, Bên Mua đồng ý và cho phép Bên Bán, với tư cách là bên kiểm soát và/hoặc xử lý dữ liệu cá nhân theo quy định pháp luật, được thực hiện việc thu thập, ghi nhận, lưu trữ, sử dụng, cung cấp và chuyển giao dữ liệu cá nhân của Bên Mua cho các bên có liên

quan trực tiếp đến việc ký kết, thực hiện và quản lý Hợp Đồng, bao gồm các đơn vị cung cấp dịch vụ, đối tác liên kết, tổ chức tài chính, cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trong phạm vi cần thiết để thực hiện Hợp Đồng và thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

(b) Việc xử lý dữ liệu cá nhân có thể bao gồm việc lưu trữ hoặc xử lý dữ liệu ngoài lãnh thổ Việt Nam theo đúng điều kiện, trình tự và biện pháp bảo vệ dữ liệu cá nhân theo quy định pháp luật. Dữ liệu cá nhân của Bên Mua sẽ được lưu trữ trong thời hạn cần thiết để thực hiện các mục đích nêu trên hoặc theo yêu cầu của pháp luật có liên quan, và sẽ được xóa, hủy hoặc ẩn danh khi không còn cần thiết theo quy định pháp luật.

(c) Bên Bán cam kết áp dụng các biện pháp kỹ thuật và tổ chức phù hợp nhằm bảo vệ dữ liệu cá nhân của Bên Mua, đồng thời phối hợp xử lý và thông báo theo quy định pháp luật trong trường hợp xảy ra sự cố vi phạm dữ liệu cá nhân. Việc ghi nhận tại Điều này không làm hạn chế các quyền hợp pháp của Bên Mua với tư cách là chủ thể dữ liệu theo quy định pháp luật về bảo vệ dữ liệu cá nhân.

17.12. Các Bên sẽ hỗ trợ và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trường hợp có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong trường hợp Các Bên không thương lượng được trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày xảy ra tranh chấp thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 (mười chín) điều, với ..... trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.[19]

19.3. 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 Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ và các giấy tờ quy định tại Điều 2.3 và Điều 2.5 của Hợp Đồng.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này 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.

19.4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng

---

[19] Điều 19.2 được quy định tương ứng theo từng trường hợp của Bên Mua như sau::

- Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức Việt Nam: Hợp Đồng này có ..... điều, với ..... trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- Đối với Bên Mua là cá nhân/tổ chức nước ngoài: Hợp Đồng này bao gồm ___ Điều với [...] trang, được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Việt và 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Anh, và có giá trị pháp lý như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bộ Hợp Đồng gồm 01 (một) bản gốc bằng tiếng Việt và 01 (một) bản gốc bằng tiếng Anh; và Bên Bán giữ các bản gốc còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản có lợi hơn cho Bên Mua được ưu tiên áp dụng.

văn bản có chữ ký của Các Bên.

Các Bên đã đọc, hiểu và thống nhất toàn bộ nội dung của Hợp Đồng, các Phụ lục của Hợp Đồng và cùng đồng ý ký tên dưới đây.

BÊN MUA	**BÊN BÁN**
(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)	**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN**

PHỤ LỤC 1[20]

BẢN VẼ MẶT BẰNG

PHỤ ĐÍNH A

BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ……)

[20] Sẽ ghi chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận của Các Bên và thiết kế được phê duyệt.

PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG

PHỤ ĐÍNH B

BẢN VẼ MẶT BẰNG TẦNG CÓ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ……..)

PHỤ LỤC 1 – BẢN VẼ MẶT BẰNG

PHỤ ĐÍNH C

BẢN VẼ MẶT BẰNG NHÀ CHUNG CƯ CÓ CĂN HỘ

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ……)

PHỤ LỤC 2

DANH MỤC VẬT TƯ, THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO MỘT CĂN HỘ[21]

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ……)

[21] Sẽ ghi chi tiết tại thời điểm ký kết Hợp Đồng theo thỏa thuận của Các Bên. Trong trường hợp thay đổi vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ (bao gồm vật liệu tương đương), Bên Bán sẽ thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua theo Điều 5.1(e) của Hợp Đồng.

PHỤ LỤC 3
GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN[22]

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ……)

2. Giá Bán Căn Hộ:

(a) Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức nêu tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng và đã được xác định căn cứ vào đặc điểm, vị trí, và diện tích của Căn Hộ, bao gồm Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở.

(b) Đơn giá (như được xác định tại Điều 3.1(a) của Hợp Đồng) sẽ là đơn giá được sử dụng trong trường hợp điều chỉnh Giá Bán và/hoặc Giá Bán Căn Hộ (nếu áp dụng), bao gồm cả trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá biên độ quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng.

3. Tiến độ thanh toán của Giá Bán và thuế VAT (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư):

Đợt thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (chưa bao gồm thuế VAT) (đồng)	Thuế VAT tương ứng (đồng)	Số tiền thanh toán (đã bao gồm thuế VAT) (đồng)	Thời hạn thanh toán

Trường hợp Bên Mua thanh toán trước hạn so với tiến độ thanh toán quy định tại Phụ Lục này và đáp ứng các điều kiện theo Chính sách bán hàng được Bên Bán ban hành tại từng thời điểm, Bên Mua có thể được hưởng Chiết khấu thanh toán theo Chính sách bán hàng.

Thanh toán trong trường hợp có chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo Điều 2.1(b) (i):

[[23]Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng …(…) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán phần chênh lệch này sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong vòng …(…) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.]

---

[22] Bên Bán sẽ điền thông tin cụ thể các đợt khi Các Bên ký Hợp Đồng phù hợp quy định tại Điều 25 Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, đảm bảo như sau: việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu 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 nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho Bên Mua).

[23] Áp dụng đối với căn hộ có sẵn.

[[24]Các Bên có trách nhiệm thanh toán cho nhau 95% giá trị của phần diện tích chênh lệch trong vòng…(…) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Thời gian, thủ tục thanh toán phần chênh lệch này sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong vòng …(…) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và 5% giá trị của 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. Thời gian, thủ tục thanh toán cụ thể của 95% giá trị của phần chênh lệch này sẽ được Bên Bán thông báo cho Bên Mua trong vòng …(…) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ]

BÊN MUA *(Ký và ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức mua thì đóng dấu của tổ chức)*	**BÊN BÁN** **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN**

[24] Áp dụng đối với căn hộ hình thành trong tương lai. Chỉ thu đủ 100% khi cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua.

PHỤ LỤC 4

DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG, PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN TẠI DỰ ÁN

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số .....)

A. DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU CHUNG

(a) Phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua nêu tại Điều 11.1 và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán nêu tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này, không gian/nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư;

(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;

(c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài Nhà Chung Cư nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư 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 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, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đã được phê duyệt;

(e) Sảnh thang, hành lang các tầng; Sân vườn, hồ bơi, sàn ngoài trời; Mái che tum thang, tum thang và kỹ thuật mái;

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

B. DANH MỤC PHẦN DIỆN TÍCH VÀ THIẾT BỊ THUỘC SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN

Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán bao gồm:

(a) Các Căn Hộ mà Bên Bán giữ lại không bán, hoặc chưa bán hết;

(b) Diện tích chỗ để xe ô tô trong Nhà Chung Cư;

(c) Các phần diện tích thương mại dịch vụ được bố trí tại Dự Án mà Bên Bán giữ lại không bán, hoặc chưa bán hết.

PHỤ LỤC 5

DANH MỤC CÁC HẠNG MỤC QUẢN LÝ VẬN HÀNH[25]

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ……..)

[25] Điền sau khi Chủ Đầu Tư thống nhất được nội dung với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành

PHỤ LỤC 6
BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ
(đính kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số .....)

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư áp dụng cho cho tất cả các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư, Chủ Đầu Tư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, cá nhân, tổ chức khác liên quan đến việc quản lý sử dụng Nhà Chung Cư.

A. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH

1. "**Ban Quản Trị Nhà Chung Cư**" là Ban quản trị Nhà Chung Cư do hội nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm đại diện các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, người sử dụng Nhà Chung Cư nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ không tham dự, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu Chủ Đầu Tư còn sở hữu diện tích trong Nhà Chung Cư, trừ trường hợp Chủ Đầu Tư không cử đại diện tham gia Ban Quản Trị Nhà Chung Cư), hoạt động theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và theo quy định của pháp luật.
2. "**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, 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 Công Ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên đầu tư xây dựng 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 theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và chủ sở hữu Căn Hộ. Cho mục đích của Điều khoản 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.
3. "**Phần Diện Tích TMDV**" là phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư, được xây dựng theo thiết kế, công năng và mục đích sử dụng đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng.
4. "**Chủ Đầu Tư**" có nghĩa là Công Ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305090745 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/7/2007, sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
5. "**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**" là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác thuộc Dự Án trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
6. "**Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích TMDV**" là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với bất kỳ phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở Giấy Chứng Nhận; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với bất kỳ phần diện tích thương mại, dịch vụ trong Nhà Chung Cư trên cơ sở hợp đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho hoặc giao dịch hợp pháp khác theo quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp Giấy Chứng Nhận.
7. "**Chủ Sở Hữu**" bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Sở Hữu Phần Diện Tích TMDV.
8. "**Dự Án**" là hạng mục Chung cư cao tầng (lô B1 và B2N) thuộc Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng) có quy mô khoảng 60.732m^2,

theo Công văn số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.

9. "**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.

10. "**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 nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.

11. "**Hội Nghị Nhà Chung Cư**" là hội nghị có sự tham gia của các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ nếu Chủ Sở Hữu không tham dự, được triệu tập và tổ chức theo quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định pháp luật.

12. "**Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư**" là khoản tiền 2% (*hai phần trăm*) giá trị Căn Hộ, Phần Diện Tích Khác bán (nếu có). Khoản tiền này được tính vào giá bán Căn Hộ và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

13. "**Nhà Chung Cư**" là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ do Công Ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, dịch vụ thuộc sở hữu riêng và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 599 và 600, tờ bản đồ số 37 thuộc Dự Án.

14. "**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 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 theo quy định pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu.

15. "**Kinh Phí Quản Lý**" là kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư.

B. QUY ĐỊNH VỀ QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO NHÀ CHUNG CƯ

1. Các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được chụp hình và/hoặc tạm lưu giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này trừ khi có quy định riêng cho từng trường hợp cụ thể.

3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại Cơ quan công an tại khu vực theo quy định.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại, phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: do Chủ Đầu Tư, Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định phù hợp với từng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ NGHIÊM CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định tại Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Thông tư số 05/2024/TT-BXD ngày 31 tháng 7 năm 2024 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở và Quyết định số 26/2025/QĐ-UBND ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các Chủ Sở Hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
2. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
3. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được Chủ Sở Hữu đồng ý.
4. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; việc cho thuê Căn Hộ trong Nhà Chung Cư phải đảm bảo đúng mục đích sử dụng để ở và phải có hợp đồng ký kết giữa Chủ Sở Hữu và người có nhu cầu thuê Căn Hộ; nếu người thuê sử dụng sai mục đích sẽ bị xử lý trách nhiệm theo quy định pháp luật. Việc cho thuê căn hộ phải tuân thủ quy định của pháp luật về nhà ở và pháp luật về cư trú; Chủ Sở Hữu có trách nhiệm thông báo thông tin người thuê cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và thực hiện đăng ký tạm trú theo quy định của pháp luật.
5. Sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà Chung Cư theo dự án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà Chung Cư theo quy định của Chính phủ.
6. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
7. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực nhà chung cư. Riêng vật nuôi như thú cưng (chó, mèo, ...) cần phải tuân thủ:
    a. Phải bảo đảm vật nuôi không gây mất vệ sinh, tiếng ồn hoặc ảnh hưởng đến an toàn, sinh hoạt của cư dân khác;

b. Vật nuôi phải thực hiện tiêm phòng các bệnh bắt buộc theo quy định của cơ quan chức năng, phải được kiểm soát, xích giữ hoặc đeo rọ mõm khi đến khu vực công cộng và tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành;

c. Các quy định cụ thể hoặc quyết định khác về vật nuôi trong nhà chung cư do Hội nghị Nhà Chung Cư quyết định và ban hành trong Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

8. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

9. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được Cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

10. Kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:

- Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của các Chủ Sở Hữu theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy.
- Kinh doanh vũ trường, sửa chữa xe có động cơ, giết mổ gia súc, các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Tổ chức đánh bạc, kinh doanh ma túy, chất gây nghiện, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.

11. Phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây thấm, dột, ô nhiễm môi trường Nhà Chung Cư.

12. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công hoặc logia của Căn Hộ ra ngoài.

13. Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm hóa vàng mã theo quy định của Nhà Chung Cư.

14. Để bồn hoa, hoặc bất cứ đồ vật gì trên ban công, bệ cửa sổ, hành lang hoặc xung quanh Căn Hộ làm mất vệ sinh, có khả năng gây sự cố, tai nạn, tưới cây, đổ nước hoặc dọn dẹp vệ sinh tại ban công, lô gia hoặc bên ngoài Căn Hộ gây ảnh hưởng đến các Căn Hộ bên dưới hoặc xung quanh.

15. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, giẻ rửa bát... xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước chung của Nhà Chung Cư.

16. Bỏ rác thải sinh hoạt không đúng nơi, đúng giờ quy định.

17. Phơi đồ, để đồ vật trên ban công (lô gia) hoặc phần không gian từ lan can ban công trở lên, bên ngoài cửa sổ hay cửa ra vào, cầu thang, hoặc tại các khu vực công cộng khác mà không được quy định cụ thể là chỗ được dùng cho các mục đích này.

18. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại, tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.

19. Câu móc trái phép điện, nước tại đồng hồ đo đếm của Căn Hộ.

20. Lắp đặt ăng ten hoặc các thiết bị thu phát tín hiệu khác, máy điều hòa nhiệt độ sai vị trí mà Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã phê duyệt.

21. Các hành vi: để phương tiện, để hàng hóa, vật dụng, chơi thể thao, chiếm dụng không gian trên hành lang tầng, lối ra, vào Nhà Chung Cư.

22. Để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng trong khu vực nhà xe.

23. Để xe không đúng chỗ quy định.

24. Hút thuốc trong nhà để xe, ca bin thang máy, hành lang, cầu thang bộ.

25. Tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện tại Căn Hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.

26. Các hành vi khác nghiêm cấm khác theo quy định của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Chỉ Chủ Sở Hữu và người sử dụng Căn Hộ theo quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, và/hoặc quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư được sử dụng các công trình tiện ích, phần diện tích, hệ thống thiết bị và các khu vực thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác hoặc Hội Nghị Nhà Chung Cư có quyết định khác phù hợp với quy định pháp luật.

2. Việc khai thác phần diện tích thuộc sở hữu chung trong Nhà Chung Cư phải do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định, bao gồm việc thông qua các nội dung về loại hình dịch vụ được khai thác, vị trí và diện tích khai thác, thời hạn khai thác, giá khởi điểm hoặc giá niêm yết, các loại chi phí hợp lý, hợp lệ (nếu có). Số tiền thu được từ hoạt động khai thác Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được nộp vào Tài Khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư và được sử dụng để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

3. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 10 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.

4. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

5. Không được chiếm dụng, sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư vào mục đích riêng, không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.

6. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

7. Sử dụng không gian sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

8. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

9. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư (nếu có).

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ/PHẦN DIỆN TÍCH TMDV

1. Trường hợp Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.

2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.

3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư gắn liền với Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa

chữa các hư hỏng này.

4. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có), Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 17 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

5. Trong trường hợp người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không phải là Chủ Sở Hữu thì không được tự thực hiện sửa chữa phần sở hữu riêng, trừ khi có sự đồng ý bằng văn bản của Chủ Sở Hữu. Nếu Chủ Sở Hữu uỷ quyền cho người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hay đơn vị thi công sửa chữa thì Chủ Sở Hữu vẫn phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trong trường hợp xảy ra sự cố, tai nạn.

6. Việc bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt thiết bị phải tuân thủ các quy định chung sau:

   a. Nếu có nhu cầu, Chủ Sở Hữu chỉ được thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt theo đúng phạm vi, thiết kế, yêu cầu kỹ thuật... được phê duyệt chấp thuận (bằng văn bản) của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có) và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư (trừ trường hợp bảo dưỡng, lắp đặt, sửa chữa nhỏ không ảnh hưởng đến thiết kế, kết cấu Căn Hộ thì cần thông báo cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư ít nhất 03 (ba) ngày trước ngày thực hiện);

   b. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, Chủ Sở Hữu phải nộp một khoản tiền ký quỹ sửa chữa theo quy định của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhằm bảo đảm việc khắc phục các hư hỏng, mất vệ sinh hoặc thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, các công trình tiện ích chung hoặc tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của bên thứ ba bất kỳ có thể phát sinh trong quá trình thi công.

   c. Khi Chủ Sở Hữu hoàn tất việc sửa chữa, cải tạo và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư kiểm tra, xác nhận không phát sinh hư hỏng hoặc vi phạm quy định, khoản tiền ký quỹ sẽ được hoàn trả cho Chủ Sở Hữu (không tính lãi) theo quy định của Chủ Đầu Tư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

   d. Chủ Sở Hữu phải bảo đảm nhà thầu/đơn vị thi công nội thất của Chủ Sở Hữu có bảo hiểm trách nhiệm hoặc cam kết chịu trách nhiệm bồi thường mọi thiệt hại phát sinh trong quá trình thi công đối với bên thứ ba.

   e. Chủ Sở Hữu và đơn vị thi công nội thất hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn lao động cho công nhân cũng như, tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy cho khu vực thi công. Đơn vị thi công nội thất có trách nhiệm tự bảo quản công cụ, thiết bị lao động và vật liệu của mình. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư hoặc Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư không chịu trách nhiệm về bất cứ thiệt hại và mất mát về công cụ và nguyên vật liệu nào xảy ra trong quá trình thi công.

   f. Chủ Sở Hữu và/hoặc người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV (khi được Chủ Sở Hữu cho phép) thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trong phần sở hữu riêng phải bảo đảm an toàn cho người và tài sản, giữ gìn vệ sinh chung. Nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Sở Hữu khác, thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV liên quan có trách nhiệm khôi phục lại nguyên trạng hoặc phải bồi thường toàn bộ chi phí thực tế để khắc phục hậu quả do lỗi của mình và/hoặc nhà thầu/đơn vị thi công của mình vô tình hoặc bất cẩn gây ra;

   g. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV phải báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư biết trước ít nhất 03

(ba) ngày về nội dung và tiến độ của việc bảo dưỡng, sửa chữa diện tích riêng của mình. Thời gian yêu cầu nộp đầy đủ hồ sơ thi công thiết kế và thông tin nhà thầu, bảo hiểm trước 07 (bảy) ngày, chỉ được thi công khi có văn bản chấp thuận từ Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư. Nếu việc bảo dưỡng, sửa chữa làm ảnh hưởng đến phần diện tích sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu khác thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các chủ sở hữu đó biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện, phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông tin đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện bảo dưỡng, sửa chữa.

h. Để hạn chế bớt sự ảnh hưởng đối với các Chủ Sở Hữu khác trong Nhà Chung Cư, công tác thi công chỉ được thực hiện trong khoảng thời gian quy định như sau:

- Sáng: 08 giờ 00 đến 11 giờ 30;
- Chiều: 13 giờ 30 đến 17 giờ 00.
- Không thi công vào các ngày nghỉ theo quy định của Pháp luật (ngày lễ Tết, chiều thứ 7 và chủ nhật...);

i. Nếu có xảy ra thiệt hại đối với Nhà Chung Cư do việc thi công của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV đó phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư yêu cầu. Nếu không, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi, toàn bộ chi phí thực tế do Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV gây ra thiệt hại phải chịu và phải thanh toán trong thời hạn không quá 03 (ba) ngày kể từ ngày Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo kèm theo chứng từ hợp lệ chứng minh chi phí thực tế phát sinh. Tùy vào mức độ vi phạm, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền yêu cầu tạm ngừng thi công ngay khi phát hiện vi phạm. Công tác thi công chỉ được phép tiếp tục sau khi Biên bản vi phạm được lập và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư nhận được cam kết khắc phục từ bên vi phạm;

j. Trong quá trình bảo dưỡng, sửa chữa hư hỏng, lắp đặt trang thiết bị, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có)/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư có quyền vào phần sở hữu riêng (có sự đồng ý trước của Chủ Sở Hữu/người sử dụng căn hộ hoặc trong trường hợp khẩn cấp) có hoạt động bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt để theo dõi, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa, nhằm đảm bảo an toàn chung cho Nhà Chung Cư, các công trình tiện ích chung và các căn hộ khác ở bên trên, bên dưới hay xung quanh;

k. Các loại vật liệu xây dựng phải để đúng nơi quy định, phế liệu phải được dọn dẹp sạch sẽ sau mỗi ngày làm việc. Không bỏ rác xây dựng vào trong đường ống dẫn nước thải, hoặc khu vực chứa rác sinh hoạt, mà phải đưa đến nơi tập kết đúng quy định của thành phố. Phải che chắn khu vực sửa chữa để ngăn bụi và các mảnh vụn...;

l. Việc sửa chữa, đổi mới những thiết bị sử dụng điện, nước phải đúng với công suất cung cấp của đồng hồ điện, nước;

m. Việc bảo dưỡng, sửa chữa Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV còn phải đảm bảo sự hài hòa đồng bộ của toàn bộ Nhà Chung Cư. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không tự ý sửa chữa làm thay đổi thiết kế ban đầu, ảnh hưởng đến tuổi thọ của Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV và gây khó khăn cho việc nghiệm thu hoàn

thành công trình và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Chủ Sở Hữu .

7. Các quy định chi tiết đối với bảo dưỡng, sửa chữa, lắp đặt trang thiết bị trong Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV:

   a. Không được trổ cửa, đục tường, cơi nới, che chắn, thay đổi các vị trí trong nội thất, gắn thêm hay thay cửa chính; không được tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng trực tiếp đến phần kết cấu, mặt ngoài Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, diện tích khác hoặc phần tiếp giáp chung giữa các Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hay các công trình tiện ích chung;

   b. Mặt trước Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không được thay đổi khác với tình trạng lúc bàn giao;

   c. Không được lập các tấm chắn cố định như mái, tường, vách, ngăn v.v. .. trên ban công hoặc sân thượng (nếu có);

   d. Không được thi công các công trình ngầm dưới mặt đất hay dưới các công trình tiện ích chung ví dụ như việc đào giếng, lắp đặt ống dẫn, dây cáp ngầm…

   e. Không được thực hiện hay có bất kỳ công việc, hành vi nào khác có thể làm thay đổi, biến dạng hay hư hỏng kết cấu, cấu trúc bên trong hay bên ngoài Nhà Chung Cư, Căn Hộ hay các công trình tiện ích chung;

   f. Không được thay đổi công năng sử dụng, đập tường ngăn cách các phòng trong Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, không được thực hiện bất kỳ việc sửa đổi nào đối với Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, diện tích khác làm ảnh hưởng đến kết cấu, hệ thống kỹ thuật và kiến trúc chung của Nhà Chung Cư, ảnh hưởng đến các công trình công cộng thuộc sở hữu chung hoặc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư;

   g. Khi lắp đặt bạt che, bảng hiệu, đèn trang trí, máy lạnh gắn thêm so với thiết kế, thì phải được sự phê duyệt của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (nếu có) và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

8. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư để xử lý khẩn cấp.

2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA NHÀ CHUNG CƯ

1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ/PHẦN DIỆN TÍCH TMDV

1. Được quyền sở hữu, sử dụng đối với phần sở hữu riêng và sử dụng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư hiện hành;

2. Tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc ủy quyền hợp pháp cho người đang sử dụng tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư; biểu quyết các nội dung trong Hội Nghị Nhà Chung Cư.
3. Yêu cầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư và Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
4. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật;
5. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư kể cả trường hợp không tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư. Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông... đối với phần diện tích riêng của Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV đó cho tới khi hành vi vi phạm được chấm dứt và/hoặc khắc phục trong trường hợp (i) Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Kinh Phí Quản Lý sau khi Đơn Vị Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hoặc (ii) Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV không sửa chữa hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu khác hoặc người sử dụng căn hộ khác thuộc Nhà Chung Cư trong thời hạn 03 (ba) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo bằng văn bản của Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư;
6. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ;
7. Trường hợp Chủ Sở Hữu không đóng Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư thì còn phải chịu phạt tiền theo quy định tại Hợp đồng mua bán đã ký;
8. Tạo điều kiện thuận lợi để Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và đơn vị bảo trì thực hiện việc quản lý vận hành, thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, kể cả Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư nằm trong phần sở hữu, sử dụng riêng phía bên trên, phía bên dưới, bên trong và ngoài Căn Hộ;
9. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại, hư hỏng thực tế đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư hoặc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác nếu lỗi do mình gây ra;
10. Bồi thường thiệt hại khi có những hành vi trái pháp luật làm cản trở, gây thiệt hại tới hoạt động kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan của chủ sở hữu khác tại Nhà Chung Cư;
11. Hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với khách của mình, nếu họ có hành vi vi phạm Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định khác. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư về sự hiện diện của khách trong Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV hoặc phần diện tích sở hữu riêng khác của mình, đồng thời thực hiện đăng ký tạm trú cho khách theo quy định của pháp luật;
12. Đóng phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc của Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật, tự chịu trách nhiệm mua, duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, phần sở hữu riêng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật;
13. Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng. Khi đi vắng qua đêm hoặc nhiều ngày mà không có người trông coi, Chủ Sở Hữu, người sử dụng

Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV cần phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu bên cạnh biết để phối hợp hỗ trợ bảo vệ;

14. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ TRONG NHÀ CHUNG CƯ

1. Các Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ (sau đây gọi tắt là "**Luật PCCC**") được Quốc hội thông qua ngày 29/11/2024, có hiệu lực từ ngày 1/7/2025 và các phương án phòng cháy, chữa cháy ("**PCCC**") cơ sở được Sở Cảnh sát PCCC Thành phố Hồ Chí Minh ban hành;
2. Công dân từ đủ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào Đội phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ cơ sở, Đội phòng cháy, chữa cháy và cứu nạn, cứu hộ chuyên ngành hoặc Đội dân phòng được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu (theo quy định tại Điều 8.2 của Luật PCCC);
3. Các Chủ Sở Hữu là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
    a. Khi vắng nhà nhiều ngày cần phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Chủ Sở Hữu cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này;
    b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV;
    c. Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư;
    d. Không sử dụng lửa (lửa trần là các nguồn lửa trực tiếp, ở trạng thái mở và thường không được bảo vệ bên ngoài. Một số nguồn lửa trần được sử dụng phổ biến như nến, nhang, hộp quẹt, diêm, đèn dầu, đèn cồn, điếu thuốc, hàn xì khô);
    e. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư/Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn;
    f. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng;
    g. Phương tiện giao thông cơ giới từ 04 (bốn) chỗ ngồi trở lên của Chủ Sở Hữu phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan Nhà nước về PCCC;
    h. Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.
4. Các hành vi bị nghiêm cấm:
    a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản

của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;

b. Tổ chức tang lễ trong phạm vi Nhà Chung Cư;

c. Đánh bạc, hoạt động mại dâm;

d. Phát tờ rơi vào thùng thư và phát trực tiếp đến mỗi Căn Hộ hoặc Phần Diện Tích TMDV;

e. Báo cháy giả;

f. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện trái phép, chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC đã được Nhà nước quy định;

g. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn;

h. Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;

i. Nghiêm cấm đốt vàng mã trong Nhà Chung Cư, phải mang đốt tại đúng nơi quy định của Nhà Chung Cư;

j. Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư;

k. Nghiêm cấm vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...;

l. Nghiêm cấm thay đổi các thiết bị PCCC như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...;

m. Cấm mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư;

n. Gây tiếng ồn, mất trật tự an ninh ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu;

o. Không Chủ Sở Hữu nào được phép giữ, treo, phơi phóng hoặc cho phép người khác (khách viếng thăm, khách tạm trú) giữ, treo băng rôn, phơi phóng quần áo hoặc là để các đồ dùng hoặc vật dụng khác tại khu vực sân chung, ban công, lô gia, tường rào, hành lang, lối vào hoặc bất kỳ khu vực nào của Nhà Chung Cư có thể gây mất mỹ quan và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác của Nhà Chung Cư.

5. Do cửa cầu thang thoát hiểm là cửa tăng áp phục vụ cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra, nên yêu cầu các cửa ra vào cầu thang thoát hiểm luôn phải đóng, các Chủ Sở Hữu không được tự ý chèn vật cản để mở cửa, nếu cố tình vi phạm sẽ bị xử lý theo quy định luật ban hành.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

1. Thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu, người sử dụng Căn Hộ/Phần Diện Tích TMDV phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.