



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**  
TÒA NHÀ CHUNG CƯ HỖN HỢP TẠI LÔ ĐẤT C01 VÀ X03 THUỘC QUY  
HOẠCH KHU DÂN CƯ SỐ 2, THÀNH PHỐ BẮC GIANG

**CĂN HỘ SỐ ...**

**Số: ...../DIAMONDHILL/HĐMB**

**GIỮA**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA**

**và**

.....

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

....., ngày ... tháng ... năm .....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../DIAMONDHILL/HĐMB**

- Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26 tháng 03 năm 2021 của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.
- Nghị định số 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây dựng ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 07/2021/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2021 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 06 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND Thành phố Bắc Giang về việc phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất chọn Chủ đầu tư thực hiện dự án đầu tư khu đất tại vị trí C01 và X03 thuộc Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang;

- Văn bản số 921/UBND-TCKH ngày 26/04/2018 của UBND thành phố Bắc Giang về việc xác nhận hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với Ngân sách Nhà nước theo Quyết định số 566/QĐ-UBND ngày 12/02/2018 của UBND thành phố;
- Văn bản số 63/UBND-XD ngày 09/05/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Công nhận chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang;
- Văn bản số 101/UBND-ĐT ngày 27/04/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang;
- Quyết định số 646/QĐ-UBND ngày 22/07/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc gia hạn tiến độ sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng Lilama tại lô C01 thuộc Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang;
- Quyết định số 734/QĐ-UBND ngày 19/08/2020 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chi tiết và phương án thiết kế kiến trúc sơ bộ Lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch chi tiết Khu dân cư mới số 2, thành phố Bắc Giang;
- Thông báo số 1434/SXD/QLN ngày 08/06/2021 của Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang về việc đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Thông báo số [ ] ngày [ ] của [ ] về việc xác nhận đăng ký hợp đồng theo mẫu;
- Hợp đồng bảo lãnh số [ ] ngày \_\_\_\_\_ được ký kết giữa Bên Bán và ngân hàng [ ];
- Khả năng, năng lực và nhu cầu của các Bên.

*Các Bên dưới đây gồm:*

**I. BÊN BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ (sau đây gọi tắt là Bên bán/Chủ đầu tư):**

<b>CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA</b>	
Giấy CNĐKDN số	: 0101367050
Người đại diện theo pháp luật	: Ông ..... Chức vụ: Tổng Giám đốc
Địa chỉ trụ sở chính	: Tầng 3, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
Địa chỉ giao dịch	: Tầng 4, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
Điện thoại liên hệ	: 84.24.3556 0999
Tài khoản thanh toán	: 1221.000.866.6699 tại NH TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam
Giá bán Căn hộ	- Chi nhánh Hà Thành
Tài khoản nộp tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung	: [●] Tại Ngân hàng : [●]
Mã số thuế	: 0101367050

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

Ông/Bà : [●]  
Thẻ CCCD/CMND/Hộ : [●] Cấp ngày: [●] tại [●]  
chiều số  
Nơi đăng ký cư trú : [●]  
Địa chỉ liên hệ : [●]  
Điện thoại liên hệ : [●]  
Email : [●]  
Số tài khoản (nếu có) : [●] Tại Ngân hàng : [●]  
Mã số thuế (nếu có) : [●]

*Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:*

### Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. **“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 Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama 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.
2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng thuộc dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang
3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này.
4. **“Giá bán căn hộ”** là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. **“Bảo hành nhà ở”** là việc Bên bán căn hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành căn hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi

- của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
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.
  7. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của căn hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào.....)*); diện tích sử dụng căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
  8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích bên trong căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên mua theo quy định của Luật Nhà ở.
  9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên bán không bán, 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 Luật Nhà ở.
  10. **“Phần sở hữu chung của nhà chung cư”** là phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho nhà chung cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện tích khác được Các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
  11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị căn hộ, phần diện tích khác bán/cho thuê mua; 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.
  12. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường.
  13. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư; hoạt động bảo trì nhà chung cư bao gồm

- việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
14. **“Bản nội quy nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
  15. **“Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
  16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
  17. **“Bên”** hoặc **“Mỗi bên”**: được hiểu là một trong Các bên tham gia ký kết Hợp đồng;
  18. **“Các bên”** hoặc **“Hai bên”**: được hiểu là Bên bán và Bên mua được quy định trong Hợp đồng;
  19. **“Dự án”**: là Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang (tên thương mại là Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Diamond Hill), có địa chỉ tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do Bên Bán làm Chủ đầu tư;
  20. **“Cơ quan có thẩm quyền”**: được hiểu là một và/hoặc một số cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc ban hành các giấy tờ khác liên quan đến hoạt động của Bên bán và/hoặc Bên mua và Dự án;
  21. **“Sự kiện bất khả kháng”**: là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Mỗi bên hoặc Các bên trong Hợp đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự kiện bất khả kháng được Các bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng.
  22. **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam

## **Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

- 2.1 Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với các đặc điểm như quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng này.
- 2.2 Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Mục 1.2, Điều 1, Phụ Lục 01 của Hợp Đồng 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 và Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo diện tích sử dụng thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao

Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”).

Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này nằm trong phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm) thì Các Bên đồng ý không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này vượt quá phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm) thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng này.

Để tránh nhầm lẫn, Các Bên đồng ý rằng, khi tiến hành so sánh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc.

Các Bên thống nhất rằng Biên Bản Bàn Giao hoặc phụ lục của Hợp Đồng này nhằm sửa đổi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, phần chênh lệch diện tích và việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì do chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và/hoặc phụ lục nói trên là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích được ghi trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu sẽ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

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

3.1 Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ nhân (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, và được quy định cụ thể tại Mục 1.1, Điều 1, Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.

Giá Bán Căn Hộ nêu trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, Thuế GTGT, chưa bao gồm Phí Bảo Trì, và sẽ không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này, trừ trường hợp chênh lệch diện tích theo quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này.

3.2 Phí Bảo Trì:

Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Thuế GTGT, và được quy định tại Mục 1.2, Điều 1, Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.

Phí Bảo Trì có thể được điều chỉnh trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ bị điều chỉnh do chênh lệch diện tích theo quy định tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này.

3.3 Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này không bao gồm:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ điện, nước, bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ có liên quan.
  - Phí Quản Lý Vận Hành. Kể từ Ngày Bàn Giao theo quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại Điều 11.4 của Hợp Đồng này.
  - Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Khu Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Của Tòa Nhà.
  - Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận.
- 3.4 Hai bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ..... cho nhà cung cấp dịch vụ.

3.5 Xác định lại Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch diện tích:

Các Bên sẽ được xem là đã chấp nhận bất kỳ phần diện tích chênh lệch nào giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, mà không cần phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, nếu tỷ lệ chênh lệch diện tích nằm trong phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm).

Trường hợp chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Hợp Đồng này với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế vượt quá phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm), và không phải là kết quả của bất kỳ sự thay đổi phương pháp đo đạc hoặc thay đổi Luật Pháp Việt Nam nào, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo công thức sau đây:

$$\text{Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ} = \frac{\text{Giá Bán Căn Hộ} \times |\text{diện tích chênh lệch} - (2\% \times \text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ})|}{\text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ}}$$

Nếu việc xác định lại Giá Bán Căn Hộ được thực hiện trước thời điểm Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, số tiền chênh lệch do xác định lại Giá Bán Căn Hộ và Phí Bảo Trì sẽ được cộng hoặc trừ vào Số Tiền Bàn Giao mà Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán theo Thông Báo Bàn Giao.

Nếu việc xác định lại Giá Bán Căn Hộ được thực hiện sau thời điểm Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, theo số liệu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế đo đơn vị đo đạc độc lập cung cấp phù hợp với quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này,



số tiền chênh lệch do xác định lại Giá Bán Căn Hộ và Phí Bảo Trì sẽ được cộng hoặc trừ vào đợt thanh toán cuối cùng theo lịch biểu quy định tại Điều 2, Phụ Lục 03 của Hợp Đồng này.

Nếu vì bất kỳ lý do gì, Bên Bán được yêu cầu thanh toán bổ sung Thuế GTGT cho cơ quan thuế liên quan đến Hợp Đồng này (kể cả trong trường hợp điều chỉnh tỷ lệ phân bổ giữa giá trị xây dựng của Căn Hộ và giá trị quyền sử dụng đất vào Giá Bán Căn Hộ), Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản Thuế GTGT bổ sung nêu trên khi được Bên Bán yêu cầu.

3.5 Phương thức thanh toán tiền mua:

Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (VNĐ). Các khoản thanh toán sẽ được thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt tại địa chỉ của Bên Bán hoặc thanh toán vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin quy định của Hợp Đồng này, trừ trường hợp Bên Bán có thông báo thay đổi thông tin bằng văn bản (mọi khoản phí chuyển khoản do Bên Mua chịu).

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán đã nhận được tiền từ Bên Mua (nếu thanh toán bằng tiền mặt), hoặc thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).

3.6 Lịch biểu thanh toán:

a) Thanh toán Giá Bán Căn Hộ: Giá Bán Căn Hộ sẽ được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo đúng lịch biểu thanh toán được quy định tại Điều 2, Phụ Lục 03 của Hợp Đồng.

b) Thanh toán Phí Bảo Trì: Trước Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo, Bên Mua sẽ thanh toán Phí Bảo Trì vào tài khoản do Bên Bán lập để nhận thanh toán Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật, và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Phí Bảo Trì theo quy định cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua không đóng Phí Bảo Trì vào tài khoản nêu trên thì không được nhận bàn giao Căn Hộ.

Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên Bán và Ban Quản Trị sẽ thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu Phí Bảo Trì và thực hiện việc chuyển Phí Bảo Trì sang tài khoản do Ban Quản Trị lập theo quy định của pháp luật hiện hành.

3.6 Trước mỗi đợt thanh toán quy định tại Điều 3.6 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua về số tiền, thời hạn thanh toán của từng đợt thanh toán theo cách thức được quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng. Bên Mua có nghĩa vụ chủ động thanh toán cho Bên Bán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền theo lịch biểu thanh toán quy định tại Hợp Đồng này và thông báo yêu cầu thanh toán của Bên Bán.

3.8 Trừ trường hợp được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ phải được Bên Mua thanh

toán đầy đủ, đúng hạn mà không bị giữ lại và/hoặc khấu trừ với bất kỳ khoản tiền nào và với bất kỳ lý do gì.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - a. Giai đoạn 1: hoàn thành thi công tầng 10, tháng 9 năm 2021;
  - b. Giai đoạn 2: hoàn thành thi công tầng 15, tháng 10 năm 2021;
  - c. Giai đoạn 3: hoàn thành thi công cốt nóc Tòa Nhà, tháng 12 năm 2021;
  - d. Giai đoạn 4: hoàn thiện đưa vào sử dụng và bàn giao, dự kiến Quý IV năm 2022.
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. Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông nội bộ; hệ thống điện chiếu sáng công cộng của Tòa nhà, điện sinh hoạt (Bên Bán chỉ lắp đặt hệ thống điện công cộng cho Nhà chung cư và đường điện tới từng Căn Hộ, để sử dụng được điện trong Căn Hộ, Bên Mua phải tự làm thủ tục ký kết hợp đồng cung cấp điện với nhà cung cấp để lắp đặt công tơ điện; Trong điều kiện cho phép, khi các nhà cung cấp dịch vụ chưa thể kịp thời ký hợp đồng dịch vụ và cung cấp dịch vụ cho Bên Mua, Bên Bán có thể xem xét cho Bên Mua dùng nhờ một số tiện ích nhất định trong khoảng thời gian ngắn và Bên Mua sẽ phải trả chi phí sử dụng các tiện ích nói chung); hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, hệ thống phòng cháy chữa cháy.

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

##### **1. Quyền của Bên bán:**

- a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 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 các dịch vụ và tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- 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 mua bán căn hộ 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 trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của Luật Pháp Việt Nam.

## **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 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;
- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao căn hộ thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- 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 nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
- e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;

- 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. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;  
Trong thời hạn 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về căn hộ bán cho Bên mua;
- 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;
- j) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Khoản 3.5(b) Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

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

### **1. Quyền của Bên mua:**

- a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại 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 để xe mô tô 02 bánh hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của nhà chung cư tại vị trí theo thiết kế được phê duyệt và theo sự sắp xếp của Bên bán và Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư chỉ định (khi Ban quản trị nhà chung cư chưa thành lập) hoặc Ban quản trị nhà chung cư (sau khi được thành lập) sau khi hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại của Hợp đồng. Được ưu tiên bố trí chỗ để xe ô tô trong bãi đỗ xe của Khu căn hộ theo thiết kế được phê duyệt và theo sắp xếp của Bên bán. Để làm rõ, Khu vực đỗ xe ô tô thuộc sở hữu riêng của Bên bán, Bên bán có trách nhiệm ưu tiên vị trí đỗ xe ô tô cho Bên mua

- trước khi sử dụng cho mục đích đỗ xe công cộng nhưng không có trách nhiệm đảm bảo bố trí chỗ đỗ xe ô tô cho Bên mua;
- c) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
  - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
  - e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
  - f) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
  - g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% (Năm phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị 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 mua 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 đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;
  - j) Yêu cầu Bên bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;

## **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 tiền mua 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 nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
- e) Thanh toán các khoản thuế, 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 vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 4 Điều 11 của Hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;
- j) Sử dụng căn hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

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

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

#### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ:  
Các Bên thống nhất rằng, việc giao nhận căn hộ chỉ được tiến hành khi:
  - 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 liệu theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;

- b) Bên bán hoàn thành xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, công trình hạ tầng xã hội theo tiến độ Dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực; trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.
- c) Bên mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán Giá bán căn hộ, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung, các khoản tiền khác thuộc nghĩa vụ của Bên mua theo quy định tại Hợp đồng hoặc Bên mua đã khắc phục các vi phạm (nếu có).
2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào tháng quý IV năm 2022.  
Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (Chín mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ (Trường hợp không thể bàn giao căn hộ không đúng thời hạn thì Các bên phải thỏa thuận về các nội dung liên quan đến việc thay đổi thời hạn bàn giao).  
Trước ngày bàn giao căn hộ là 10 (mười) ngày, Bên bán mua phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
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.  
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 g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao căn hộ theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao căn hộ theo Hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.
6. Tại thời điểm bàn giao Căn hộ, nếu Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên mua có quyền

ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc Bảng đề nghị sửa chữa. Đối với trường hợp Bên mua vẫn đồng ý nhận bàn giao Căn hộ và ký Biên bản bàn giao, Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao. Trong trường hợp này, Các bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn hộ. Các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi vật liệu trang thiết bị như đã thỏa thuận tại Phụ Lục 02 và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên mua tại Căn hộ (ví dụ như xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Đối với trường hợp Bên mua ký bảng đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn hộ, Bên bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được Các bên thống nhất tại biên bản bàn giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên bán sẽ thông báo cho Bên mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Hợp đồng này.

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các bên xác định thời điểm bảo hành căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp 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 sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối với thời hạn bảo hành được tính từ thời điểm lắp đặt, trừ trường hợp Bên Bán và Bên Mua có thỏa thuận khác. Đối với tất cả các thiết bị chung của Tòa nhà (thang máy, trạm biếp áp, máy bơm nước, bơm phòng cháy chữa cháy, tủ điện...) thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất với thời hạn bảo hành được tính từ thời điểm lắp đặt.



- Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 03 (ba) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành căn hộ. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
  5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:  
Thời hạn bảo hành đối với Căn Hộ là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày Tòa Nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng (“Thời Hạn Bảo Hành”). Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ
  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 khoản 5 Điều này;
    - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên bán;
    - f) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các Bên trong Hợp đồng.
  7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung của nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
  8. Trong trường hợp Bên mua muốn sửa chữa căn hộ để phù hợp với nhu cầu ở của Bên mua, Bên mua phải đảm bảo việc sửa chữa không làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chịu lực của căn hộ, không làm tăng diện tích sử dụng của căn hộ, không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của căn hộ và của tòa nhà. Việc sửa chữa phải được thực hiện và hoàn thành trong vòng sáu (06) tháng kể từ ngày Bên mua thực tế tiếp nhận căn hộ từ Bên bán theo

quy định của Hợp đồng này, thời gian thực hiện sửa chữa tại căn hộ tối đa là ba (03) tháng. Khi thực hiện sửa chữa, Bên mua phải tuân thủ các quy định tại nội quy khu căn hộ và/hoặc các quy định khác liên quan đến sửa chữa được áp dụng chung cho khu căn hộ tại từng thời điểm.

Trường hợp Bên mua tự ý thực hiện sửa chữa trái phép và vi phạm quy định về sửa chữa, Bên bán sẽ mời các cơ quan chức năng tiến hành xử lý theo pháp luật hiện hành, và Bên bán sẽ không chịu trách nhiệm bảo hành phần diện tích thuộc căn hộ mà Bên mua tự ý hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa trái phép.

Trong quá trình thực hiện sửa chữa, Bên mua phải cho phép đại diện của Bên bán/Ban quản trị và/hoặc Doanh nghiệp quản lý vận hành, hoặc các cơ quan chức năng (nếu có) ra vào căn hộ để kiểm tra và giám sát việc sửa chữa. Bên mua có trách nhiệm nộp một khoản tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng cho Bên bán trước thời điểm thực hiện sửa chữa. Tiền đặt cọc sửa chữa sẽ được sử dụng để đảm bảo việc Bên mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ liên quan đến hoạt động sửa chữa được quy định tại Hợp đồng này trong suốt quá trình thực hiện sửa chữa. Tiền đặt cọc sửa chữa sẽ được hoàn trả cho Bên mua sau khi Bên mua hoàn thành sửa chữa phù hợp với quy định tại Hợp đồng này.

Bên mua bằng chi phí của mình có nghĩa vụ sửa chữa, khắc phục và chịu trách nhiệm bồi thường cho mọi hư hỏng, khiếm khuyết, thiệt hại gây ra đối với căn hộ và các diện tích, khu vực khác trong tòa nhà do việc sửa chữa của Bên mua. Nếu Bên mua không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên trong khoảng thời gian hợp lý mà Bên bán yêu cầu căn cứ vào tình trạng hư hỏng, khiếm khuyết, thiệt hại thực tế, Bên bán có quyền (nhưng không phải nghĩa vụ) thực hiện thay Bên mua và khấu trừ mọi chi phí phát sinh vào Tiền đặt cọc sửa chữa, hoặc yêu cầu Bên mua thanh toán theo thông báo của Bên bán. Quy định này là quy định bổ sung và không làm ảnh hưởng đến các quyền và biện pháp khắc phục khác mà Bên mua có thể bị áp dụng theo Hợp đồng này hoặc theo Luật Việt Nam.

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

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì Các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể:

- a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng; hoặc căn hộ đã được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba; và/hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước; và/hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
  - b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
  - d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên bán và Bên mua trong Hợp đồng này.
  - e) Bên mua và Bên nhận chuyển nhượng sẽ phải tự chịu trách nhiệm thanh toán về bất kỳ nghĩa vụ thuế, phí, lệ phí và chi phí phát sinh nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng này.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.

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

1. Bên mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này như được quy định tại Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: (i) các Căn hộ mà Bên bán giữ lại không bán, chưa bán hết; (ii) hồ bơi, công viên, khu tập thể dục; các phần diện tích sân, vườn trên cao theo thiết kế được phê duyệt; (iii) Khu vực để xe của khu thương mại – dịch vụ; (iv) Diện tích tầng hầm (ngoại trừ phần diện tích tầng hầm được Chủ đầu tư bố trí làm chỗ để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh hoặc ba bánh và các Phần sở hữu chung nhà chung cư khác theo hồ sơ Dự án được phê duyệt, nếu có); (v) Diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại – văn phòng và các phần diện tích đặt hệ thống trang thiết bị kỹ thuật phục vụ cho mục đích thương mại – văn phòng theo bố trí của Bên bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt; (vi) Khu kinh doanh dịch vụ còn lại theo thiết kế được phê duyệt và các trang thiết bị kỹ thuật của các diện tích này.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm:
  - a) Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này; chủ sở hữu khác;
  - b) Nhà sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;

- c) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
  - d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho chủ đầu tư quản lý theo nội dung Dự án đã được phê duyệt;
  - e) 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 đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt;
  - f) Phần diện tích để xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư, được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và có thể bố trí tại tầng hầm hoặc tại phần diện tích khác trong hoặc ngoài Nhà chung cư theo thiết kế được phê duyệt;
4. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:
- a) Tính từ thời điểm Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là: ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên bán định kỳ hàng tháng vào ngày 05. (Danh mục quản lý vận hành mà Bên bán cung cấp cho Bên mua trước khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập bao gồm: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành)
  - 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 phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
  - 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 này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các bên có thỏa thuận khác.

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

- 1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ:
  - a) Nếu quá 01 (một) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá bán căn hộ và/hoặc Kinh

- phí bảo trì nhà chung cư và/hoặc các khoản tiền khác theo quy định tại Hợp đồng mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05% (Không phẩy không năm phần trăm) cho mỗi ngày chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;
- b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng.
2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên mua:
- a) Với điều kiện Bên mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp đồng này, nếu Bên bán bàn giao Căn hộ quá thời hạn 60 (Sáu mươi) ngày theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng mà Bên bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên mua thì Bên bán phải thanh toán cho Bên mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,05% (Không phẩy không năm phần trăm) trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính kể từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên mua;
- b) Nếu Bên bán chậm bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (bất khả kháng hoặc lý do khác được các Bên chấp thuận) quá 90 (Chín mươi) ngày kể từ ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
- c) Các Bên thống nhất rằng, trong vòng 10 (mười) ngày trước ngày phải bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng, Bên bán sẽ gửi cho Bên mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên mua không gửi thông báo cho Bên bán về việc chấm dứt Hợp đồng trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng nêu tại Điều này, sẽ được hiểu là Bên mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng, chấp thuận thời hạn bàn giao Căn hộ do Bên bán đề xuất và sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên bán gửi thông báo bàn giao mới. Quy định này sẽ được áp dụng cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Căn hộ tiếp theo (nếu có).
- d) 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 mà Bên mua không nhận bàn giao thì: (i) Bên mua được xem là 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; (ii) Bên mua có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền đến hạn chưa thanh toán theo quy định tại Hợp đồng, khi đó, ngoài nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ và các khoản tiền khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng này, Bên mua phải thanh toán cho Bên bán tiền phí quản lý Căn hộ do chậm nhận bàn giao Căn hộ là 100.000 Đồng (bằng chữ: một trăm nghìn đồng)/ngày và được tính từ ngày bàn giao Căn hộ được Bên bán ấn định tại thông báo bàn giao Căn hộ đến ngày thực tế Bên

- mua nhận Căn hộ; (iii) Trường hợp quá 60 ngày kể từ ngày Bên mua phải nhận bàn giao Căn hộ đủ điều kiện bàn giao theo thông báo của Bên bán nhưng Bên mua vẫn không nhận bàn giao Căn hộ thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng với chế tài quy định tại Điều 15 của Hợp đồng này.
3. Trường hợp Bên mua chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng, Các bên thống nhất rằng Bên bán có thể áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều này hoặc tự động gia hạn thời hạn bàn giao Căn hộ thêm một khoảng thời gian nhất định (“**Thời gian gia hạn bàn giao**”) nhưng trong mọi trường hợp Thời gian gia hạn bàn giao không vượt quá tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng.

### **Điều 13. Cam kết của Các bên**

1. Bên bán cam kết:
  - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán/cho thuê mua cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán/cho thuê mua theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ 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 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 hai bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua;
  - e) Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Căn hộ theo quy định của pháp luật;
  - f) Nếu Bên mua là tổ chức, Bên mua là pháp nhân được thành lập hợp pháp theo pháp luật của Nhà nước mà Bên Mua đó được thành lập, có đầy đủ năng lực ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng này. Nếu Bên mua là cá nhân, Bên mua có đầy đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật để ký kết, thực hiện và tuân thủ các nghĩa vụ của mình theo quy định của Hợp đồng này;

- g) Bên mua xác nhận đã được Bên bán công bố, cung cấp đầy đủ thông tin, tài liệu liên quan tới căn hộ theo quy định tại Điều 6 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014, điểm b Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP trước khi ký kết Hợp đồng này.
3. Việc ký kết Hợp đồng này giữa Các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp đồng này.
6. Bên mua đồng ý rằng trong trường hợp Bên mua có từ hai chủ thể (tổ chức hoặc cá nhân) trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên mua trong Hợp đồng này có nghĩa là từng người trong số họ. Các quyền, trách nhiệm của Bên mua theo đây đều mang tính liên đới. Bên bán không bắt buộc phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên mua, nhưng Bên bán có thể yêu cầu riêng từng người thuộc Bên mua thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng

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

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan 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 (có hồ sơ bệnh án, xác nhận của cơ sở y tế).
  - d) Các trường hợp khác như: Các tai họa thiên nhiên như động đất, phong toả hoặc cấm vận, chiếm đóng, nội chiến, nổi loạn, phá hoại hay rối loạn xã hội, đình công (không do lỗi của Bên Bán) hoặc bất kỳ việc công bố, ban hành, thay đổi văn bản quy phạm pháp luật, văn bản hành chính, văn bản khác, hành vi hành chính của Cơ quan có thẩm quyền, người có thẩm quyền trong Cơ quan có thẩm quyền (mà Hai bên không có lỗi);
  - e) Hai bên thống nhất tất cả những trường hợp trên từ điểm (a) đến (c) phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu việc đó làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ của Một bên và/hoặc Các bên phát sinh từ Hợp đồng cũng như việc thực hiện Hợp đồng mà Hai bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng của Các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của Hợp đồng này.

### **Điều 15. Chấm dứt Hợp đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
  - a) Hai bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
  - b) Bên bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp: (i) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này; hoặc (ii) Bên mua chậm/không nhận/từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại điểm d khoản 2 Điều 12 của hợp đồng
  - c) Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng do Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
  - e) Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và/hoặc thỏa thuận của Các bên tại Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này:
  - a) Trường hợp Bên mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này và/hoặc Bên bán đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng không theo điều kiện, quy định Hợp đồng, Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán cho Bên mua trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng: (i) phần Giá bán căn hộ mà Bên mua đã nộp cho Bên bán, (ii) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế) (iii) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này mà Hai bên không thống nhất được tổng mức phạt và



bồi thường nêu trên, tổng mức phạt và bồi thường được Hai bên ấn định bằng 20% (hai mươi phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế).

- b) Trường hợp Bên bán chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều này và/hoặc Bên mua đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng không theo điều kiện, quy định Hợp đồng, thì Bên bán có quyền thực hiện việc bán Căn hộ cho bên thứ ba theo giá bán và phương thức do Bên bán quyết định phù hợp với quy định pháp luật mà không cần sự đồng ý của Bên mua.

Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên bán ký Hợp đồng mua bán Căn hộ với bên mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Các bên ký biên bản thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng/biên bản thanh lý Hợp đồng, Bên Bán thanh toán lại cho Bên mua số tiền đã nhận của Bên mua sau khi trừ đi (i) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế) (ii) tiền bồi thường thiệt hại thực tế phát sinh. Trường hợp chấm dứt Hợp đồng này mà Hai bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường ở các điểm nêu trên, tổng mức phạt và bồi thường được Hai bên ấn định bằng 20% (hai mươi phần trăm) Tổng giá trị Hợp đồng (chưa tính thuế).

- c) Trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo điểm d) khoản 1 Điều này thì hai bên lập biên bản thỏa thuận cụ thể về quyền và nghĩa vụ của các bên tùy thuộc theo sự bất khả kháng xảy ra và thực tế thực hiện Hợp đồng này.
- d) Tại thời điểm Các bên hoàn thành các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp đồng này Hợp đồng sẽ tự động được thanh lý mà không phải ký kết thêm văn bản/biên bản thanh lý Hợp đồng.

#### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia: địa chỉ nhận thông báo của mỗi bên được ghi chi tiết tại thông tin Các bên ở phần đầu của Hợp đồng.
2. Hình thức thông báo giữa các bên: Gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS hoặc được giao trực tiếp.
3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên mua có nhiều người thì Bên mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là: .....
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 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 thông báo;
  - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

- c) Vào ngày thứ ba kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên mua (người nhận) trên giấy báo phát);
  - d) Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc đầu tiên sau ngày đó.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về *địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo, số điện thoại* mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

#### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các điều, khoản, điểm trong Hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại điều này cũng như tại các điều, khoản, điểm khác trong toàn bộ Hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại Hợp đồng này và phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.

#### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

1. Các Bên thống nhất, cho đến thời điểm Hợp đồng này được chấm dứt, nếu có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp đồng và/hoặc những Hợp đồng/thỏa thuận khác có liên quan, Bên mua phải gặp gỡ đại diện của Bên bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi Bên bán để được giải đáp.
2. Trường hợp Các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì Hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Sau thời hạn 45 (*bốn mươi lăm*) ngày kể từ ngày một trong Hai bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không giải quyết bằng thương lượng được thì một trong Hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, với 25 trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên mua giữ 01 (một) bản, Bên bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử

dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ. Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

4. Trong trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai bên.

**BÊN MUA**

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

**BÊN BÁN**

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

## PHỤ LỤC 01

### SỐ LIỆU VÀ SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ...../DIAMONDHILL/HĐMB ngày  
...../...../.....)

#### ĐIỀU 1. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Bên bán/bên cho thuê mua đồng ý bán/cho thuê mua và Bên mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn hộ
  - 1.1. Căn hộ số: ..... tại tầng (tầng có căn hộ): ....., thuộc Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà Chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang, tại địa chỉ thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang.  
(Để tránh nhầm lẫn, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước).
  - 1.2. Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng và là căn cứ để tính tiền mua căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng.
  - 1.3. Diện tích sàn xây dựng là: [●] m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này;
  - 1.4. Mục đích sử dụng Căn hộ: Để ở.
  - 1.5. Năm hoàn thành xây dựng (dự kiến): 2022
  - 1.6. Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .....): Không có
2. Đặc điểm về khu đất xây dựng nhà chung cư có Căn Hộ nêu tại Điều 1 của Phụ Lục này.
  - 2.1. Tên lô đất: C01
  - 2.2. Tờ bản đồ số: 14 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Bắc Giang lập;
  - 2.3. Diện tích đất sử dụng chung: .....m<sup>2</sup>;
  - 2.4. Diện tích đất phục vụ xây dựng Tòa tháp A và tháp B: có tổng diện tích là 2.985,6 m<sup>2</sup>.
  - 2.5. Diện tích lô đất C01: có tổng diện tích là 13.665 m<sup>2</sup>.
  - 2.6. Địa chỉ: Khu dân cư mới số 2, thành phố Bắc Giang
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên bán cung cấp cho Bên mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
  - Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của dự án bất động sản, .....
  - Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 449/GPXD do Sở Xây dựng của UBND tỉnh Bắc Giang cấp ngày 05/03/2021;
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Văn bản số 63/UBND-XD ngày 09/05/2018 của UBND tỉnh Bắc Giang về việc Công nhận chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang

- Các thông tin, giấy tờ khác (cung cấp bản sao chứng thực): (i) Thỏa thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số ..... ký giữa Bên Bán và ..... ngày .....; (ii) Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố ..... nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh;
- 4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:
  - a) Việc hoàn thành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật (như giao thông, thông tin liên lạc, chiếu sáng công cộng, cấp nước, thu gom và xử lý nước thải, ...):<sup>1</sup>
    - Chưa hoàn thành: Dự kiến hoàn thành vào tháng.....năm....
    - Đã hoàn thành: tháng.....năm.....
  - b) Việc hoàn thành xây dựng hạng mục hạ tầng xã hội (như công trình văn hóa, thương mại, dịch vụ công cộng, cây xanh...):<sup>2</sup>
    - Chưa hoàn thành: Dự kiến hoàn thành vào tháng.....năm....
    - Đã hoàn thành: tháng.....năm.....

**ĐIỀU 2. SƠ ĐỒ MẶT BẰNG MÔ PHỎNG VỊ TRÍ CĂN HỘ**

(Bản vẽ đính kèm)

<sup>1</sup> Bên bán điền theo tình trạng và tiến độ dự án phù hợp với từng thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán

<sup>2</sup> Bên bán điền theo tình trạng và tiến độ dự án phù hợp với từng thời điểm ký kết Hợp đồng mua bán

**PHỤ LỤC 02**

**DỰ KIẾN DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ DỰ KIẾN CỦA CĂN HỘ<sup>3</sup>**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ...../DIAMONDHILL/HĐMB ngày  
...../...../.....)

TT	MÔ TẢ	VẬT LIỆU	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	XUẤT XỨ
<b>I. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ SỬ DỤNG RIÊNG CỦA CĂN HỘ</b>				
<b>1. Sàn</b>				
1,1	Phòng khách + Ăn	Gỗ công nghiệp	Dày 8mm Màu sắc: Theo thiết kế	Inova/Jawa/Thaixin hoặc tương đương
1,2	Phòng ngủ	Gỗ công nghiệp	Dày 8mm Màu sắc: Theo thiết kế	Inova/Jawa/Thaixin hoặc tương đương
1,3	Phòng vệ sinh master	Gạch Ceramic chống trơn	Màu sắc: theo thiết kế	Prime, Mikado, Viglacera hoặc tương đương
1,4	Phòng vệ sinh chung	Gạch Ceramic chống trơn	Màu sắc: theo thiết kế	Prime, Mikado, Viglacera hoặc tương đương
1,5	Bếp	Gạch Granit hoặc Ceramic	Kích thước theo thiết kế Màu sắc: theo thiết kế	Prime, Mikado, Viglacera hoặc tương đương
1,6	Ban công	Gạch Ceramic chống trơn	Màu sắc: theo thiết kế	Prime, Mikado, Viglacera hoặc tương đương
<b>2. Tường</b>				
2,1	Phòng khách + Ăn	- Sơn nước hoàn thiện - Màu trắng	Bả matit, sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	Sơn: ICI/Maxilite /Kainsain, Dulux hoặc tương đương
2,2	Phòng ngủ	- Sơn nước hoàn thiện - Màu trắng	Bả matit, sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	Sơn: ICI/Maxilite /Kainsain, Dulux hoặc tương đương

<sup>3</sup> Danh mục sẽ được ghi cụ thể khi ký kết Hợp đồng trên cơ sở đồng thuận và đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật.

TT	MÔ TẢ	VẬT LIỆU	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	XUẤT XỨ
2,3	Lối đi chung	- Sơn nước hoàn thiện - Màu trắng	Bả matit, sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	Sơn: ICI/Maxilite /Kainsain, Dulux hoặc tương đương
2,4	Phòng vệ sinh master	- Chống thấm, cao 200mm - Gạch Ceramic cao cấp	Kích thước theo thiết kế	- Sơn: ICI/Maxilite /Kainsain, Dulux hoặc tương đương - Prime, Mikado hoặc tương đương
			Màu sắc: theo thiết kế	
2,5	Phòng vệ sinh chung	- Chống thấm cao 200mm - Gạch Ceramic cao cấp	Kích thước theo thiết kế	- Sơn: ICI/Maxilite /Kainsain, Dulux hoặc tương đương - Prime, Mikado hoặc tương đương
			Màu sắc: theo thiết kế	
<b>3. Trần</b>				
3,1	Phòng khách + Ăn	- Tấm thạch cao khung xương chìm Sơn hoàn thiện	Sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	- Trần: Vĩnh Tường/ Gyproc/ Lagyp hoặc tương đương - Sơn: ICI/Maxilite/Kainsain hoặc tương đương
3,2	Phòng ngủ	- Tấm thạch cao khung xương chìm Sơn hoàn thiện	Sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	
3,3	Bếp	- Tấm thạch cao khung xương chìm Sơn hoàn thiện	Sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	
3,4	Phòng vệ sinh	- Tấm thạch cao khung xương chìm chống ẩm. - Sơn nước hoàn thiện màu trắng	Sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	
<b>4. Cửa đi, cửa sổ</b>				
4,1	Cửa đi chính	- Cửa thép mở quay	Kích thước và màu sắc - vân gỗ theo thiết kế	- Galaxy Việt Nam, Lecmax hoặc tương đương - Khóa điện tay gạt ngang Adel,
		- Thép mạ kẽm làm cánh dày 0.7 mm, độ dày cánh 45mm		

TT	MÔ TẢ	VẬT LIỆU	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	XUẤT XỨ
		- Vật liệu bên trong: Honeycomb paper - Phụ kiện: Khóa điện tử (mã số và thẻ từ)		Samsung hoặc tương đương (mở bằng thẻ từ, mã số)
4,2	Cửa ngăn phòng	- Cửa nhựa ABS - Phụ kiện: khóa, bản lề....đồng bộ	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Galaxy Việt Nam, Lecmax hoặc tương đương
4,3	Cửa phòng vệ sinh	- Cửa nhựa ABS - Phụ kiện: khóa, bản lề....đồng bộ	Kích thước và màu sắc theo thiết kế	Galaxy Việt Nam, Lecmax hoặc tương đương
4,4	Cửa sổ/ cửa ra Logia	- Kính an toàn, khung nhôm sơn tĩnh điện, phụ kiện, khóa cửa đồng bộ	Cấu tạo, quy cách, màu sắc đồng bộ theo thiết kế	Hệ nhôm Việt Pháp, Xingfa/ hoặc tương đương
<b>5. Thiết bị vệ sinh</b>				
5,1	Chậu rửa (Lavabo) và phụ kiện		- Màu trắng sáng - Kiểu dáng hiện đại	Bravat hoặc tương đương
5,2	Bồn cầu 1 khối		- Màu trắng sáng - Kiểu dáng hiện đại, sang trọng	Bravat hoặc tương đương
5,3	Vòi lavabo (nóng, lạnh)		- Màu trắng sáng - Kiểu dáng hiện đại, sang trọng	Bravat hoặc tương đương
5,4	Bộ sen tắm		Kiểu dáng hiện đại, sang trọng	Bravat hoặc tương đương
5,5	Gương treo tường			Sản xuất trong nước



TT	MÔ TẢ	VẬT LIỆU	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	XUẤT XỨ
<b>6. Thiết bị điện</b>				
6,1	Ổ cắm, Công tắc điện			Sino Vanlock hoặc tương đương
6,2	Thiết bị thông minh	1. Chiếu sáng thông minh 2. Điều khiển bếp điện thông minh 3. Điều khiển bình nước nóng thông minh	Kiểu dáng hiện đại, sang trọng tích hợp với Smart phone	Lumi VN, BKAV, Viettel hoặc tương đương
6,3	Hệ thống đèn chiếu sáng	Đèn Downlight Điều khiển thông minh		Roman, Rạng Đông hoặc tương đương
6,4	Truyền hình cáp, internet			Có đầu chờ sẵn
6,5	Chuông hình hiện đại	Mỗi căn hộ sẽ được lắp đặt các màn hình Indoor Station, sảnh vào căn hộ tại tầng 1 sẽ được gắn nút chuông có thể gọi lên từng căn hộ.		Hikvision hoặc tương đương
<b>II. DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ KHU VỰC CHUNG</b>				
<b>1. Thang máy</b>				
1,1	05 Thang máy	<b>Tháp A: 3 thang máy</b> <b>Tháp B: 2 thang máy</b>	Thang máy , tải trọng 1.000 kg; tốc độ 2 m/s	Thương hiệu nổi tiếng Nhật Bản - thang máy Fujitec hoặc tương đương
1,2	02 Thang máy phòng cháy	<b>Tháp A: 1 thang máy</b> <b>Tháp B: 1 thang máy</b>	Thang máy , tải trọng 1.150kg; tốc độ 2m/s	Thương hiệu nổi tiếng Nhật Bản - thang máy Fujitec hoặc tương đương
<b>2. Sảnh tại tầng 1</b>				

TT	MÔ TẢ	VẬT LIỆU	THÔNG SỐ KỸ THUẬT	XUẤT XỨ
2,1	Sàn	Đá tự nhiên	Kích thước theo thiết kế Màu sắc: theo thiết kế	
2,2	Trần	- Trần thạch cao chống âm, chịu nước	Sơn 3 lớp (01 lớp lót + 02 lớp phủ)	- Trần: Vĩnh Tường/ Gyproc/ Lagyp hoặc tương đương
		-Sơn nước hoàn thiện		-Sơn: ICI/Maxilite/Kainsain hoặc tương đương
		-Màu trắng		
<b>3. Tiện ích tại tầng 4</b>				
3,1	Phòng sinh hoạt cộng đồng		Hoàn thiện cơ bản	Không bao gồm nội thất

PHỤ LỤC 03

GIÁ BÁN CĂN HỘ VÀ THANH TOÁN GIÁ BÁN CĂN HỘ

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ...../DIAMONDHILL/HĐMB ngày  
...../...../.....)

**ĐIỀU 1. GIÁ BÁN CĂN HỘ**

1.1. Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

1.2. Giá bán căn hộ quy định tại Điều này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư và nội thất như mô tả tại Phụ lục 02 của Hợp đồng này.

**Trong đó:**

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

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

(iii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 2% giá bán căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (Bằng chữ .....)

1.3. Giá bán căn hộ quy định tại Hợp Đồng và Điều 1.1 Phụ lục 03 này không bao gồm các khoản sau:

(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 cho căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên mua sử dụng cho riêng căn hộ. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

(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 vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại hợp đồng này;

(iv) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán Giá bán căn hộ (nếu có). Các khoản lệ phí và chi 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 Nội quy và quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp trong quá trình sử dụng Căn hộ.

## **ĐIỀU 2. THỜI HẠN THANH TOÁN**

- 3.1. Thời hạn thanh toán Giá bán căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):<sup>4</sup>

<b>Đợt</b>	<b>Thời hạn thanh toán</b>	<b>Tỷ lệ</b>	<b>Số tiền thanh toán</b>
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp Đồng	30%	VND (Bằng chữ:)
Đợt [●]	[●]	[●]%	VND (Bằng chữ:)
Đợt [●]	[●]	[●]%	VND (Bằng chữ:)
Đợt [●]	[●]	[●]%	VND (Bằng chữ:)
Đợt [●]	[●]	[●]%	VND (Bằng chữ:)
Đợt [●]	Vào ngày theo thông báo bàn giao Căn hộ của Bên bán	[●]%	VND (Bằng chữ:)
Đợt [●]	Vào ngày Bên bán thông báo cho Bên mua về việc bàn giao “Giấy chứng nhận” sau khi Cơ quan có thẩm quyền đã cấp “Giấy chứng nhận” cho bên mua.	5%	VND (Bằng chữ:)

- 3.2. Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên mua có trách nhiệm nộp 2% kinh phí bảo trì vào Tài khoản nộp tiền Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nêu tại phần đầu hợp đồng này trước ngày nhận bàn giao Căn hộ.

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư được Các bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.

- 3.3. Về đối chiếu và thanh toán trong trường hợp chênh lệch diện tích

<sup>4</sup> 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, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà, công trình xây dựng cho khách hàng; trường hợp Bên bán/bên cho thuê mua là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Trường hợp Bên mua mua chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thì Bên bán/bên cho thuê mua không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước đã cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua

- a) Tại thời điểm ký Biên bản bàn giao Căn hộ, trên cơ sở diện tích thông thủy thực tế của Căn hộ (được đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ, đã được Hai Bên thống nhất ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ), Hai Bên thực hiện thủ tục ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ. Thủ tục ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán căn hộ phải được thực hiện trong thời hạn không quá 30 ngày kể từ thời điểm Các Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ (Bên có lỗi trong việc chậm trễ hoặc không ký kết Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán căn hộ sẽ được xử lý tương tự như trường hợp chậm bàn giao/chậm nhận bàn giao Căn hộ);
  - b) Trường hợp diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ chênh lệch quá 2% (Hai phần trăm) Diện tích sử dụng căn hộ như quy định tại Hợp đồng, thì Các bên sẽ tiến hành thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho nhau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ký Phụ lục điều chỉnh Diện tích và Giá bán Căn hộ.
  - c) Giá trị của phần diện tích chênh lệch sẽ được tính theo công thức lấy Đơn giá 01 (một) mét vuông Diện tích sử dụng căn hộ quy định tại Hợp đồng này nhân với phần chênh lệch giữa diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ được ghi nhận trong Biên bản bàn giao Căn hộ và Diện tích sử dụng căn hộ nêu tại Hợp đồng.
  - d) Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này trừ nghĩa vụ bảo đảm pháp lý và nghĩa vụ bảo hành của Bên bán theo thỏa thuận giữa Hai Bên tại Hợp đồng.
- 3.4. Trước ngày đến hạn của mỗi đợt thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 2 Phụ lục này, Bên Bán gửi thông báo cho Bên mua về số tiền và thời hạn thanh toán của đợt thanh toán đó. Thông báo được chuyển đến Bên mua bằng phương thức theo quy định tại Điều 16 của Hợp đồng này.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

**PHỤ LỤC 04  
DANH MỤC PHẦN SỞ HỮU CHUNG  
VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG**

*(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ...../DIAMONDHILL/HĐMB ngày  
...../...../.....)*

**I. DANH MỤC CÁC PHẦN SỞ HỮU CHUNG**

**1. Nguyên tắc phân chia các phần diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu chung và các phần diện tích, công trình, tiện ích được sử dụng chung**

Các phần diện tích, công trình, tiện ích (bao gồm cả các diện tích và các hệ thống kỹ thuật đi kèm) thuộc Phần sở hữu chung và các phần diện tích, công trình, tiện ích được sử dụng chung được phân chia dựa vào thực tế vận hành của Nhà chung cư và theo nguyên tắc sau:

- 1.1. Phần sở hữu chung của Khu căn hộ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu căn hộ và thuộc sở hữu chung của các Chủ sở hữu Khu căn hộ.
- 1.2. Phần sở hữu chung của Khu thương mại, Dịch vụ sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích dành riêng cho Khu thương mại, Dịch vụ và thuộc sở hữu chung của các Chủ sở hữu Khu thương mại, Dịch vụ.
- 1.3. Phần sở hữu chung Tòa nhà sẽ bao gồm các diện tích, hạng mục, công trình, trang thiết bị và tiện ích chung của Tòa nhà và thuộc sở hữu chung của các Chủ sở hữu trong Tòa nhà.

Việc sử dụng và bảo trì đối với các diện tích, công trình và tiện ích được sở hữu chung, sử dụng chung sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật và thỏa thuận của Các bên.

**2. Phân định các phần diện tích, công trình, tiện ích thuộc sở hữu chung và được sử dụng chung**

Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
A	Sân, đường, cảnh quan					
1	Đường giao thông	Trừ các chỗ đỗ xe	x			

Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
2		Sân, lối đi, cây xanh, tiểu cảnh, đài phun nước, hệ thống điện chiếu sáng, điện trang trí sân đường...	X			
3	Trạm xử lý nước thải	Bao gồm bể XLNT, phòng bơm trạm XLNT và thiết bị xử lý nước thải	X			
4	Các chỗ để xe ô tô dọc theo hàng rào Nhà văn hóa Liên đoàn Lao động	15 vị trí kích thước 1,8m x 5,0 m				X
<b>B</b>	<b>Nhà liền kề/Shophouse</b>					
1	Nhà liền kề thấp tầng (25 căn)	- Diện tích đất là 3.683,0 m <sup>2</sup> - Diện tích xây dựng là 2.423,4 m <sup>2</sup> - Công trình trên đất				X
2	Chòi nghỉ, dịch vụ (2 lô)	- Chòi lớn: Diện tích xây dựng: 211m <sup>2</sup> ; Diện tích đất sử dụng (bao gồm cả diện tích xây dựng): 450m <sup>2</sup> . - Chòi nhỏ: Diện tích xây dựng 125m <sup>2</sup> ; Diện tích đất sử dụng (bao gồm cả diện tích xây dựng): 251m <sup>2</sup> . - Công trình trên đất.				X
<b>C</b>	<b>Nhà chung cư hỗn hợp</b>					

Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
1	Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong dự án bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao tòa nhà			X		
2	Hệ thống thang bộ thoát hiểm của khu hỗn hợp cao tầng			X		
3	Hệ thống PCCC, tăng áp thông gió của khu hỗn hợp cao tầng			X		
4	Hệ thống kỹ thuật, điện, cấp thoát nước, thu gom rác thải của toàn khu hỗn hợp cao tầng			X		
5	Hệ thống thang máy từ tầng hầm lên tầng 25 tháp A (3 thang + 1 thang PCCC), tầng 18 tháp B (2 thang + 1 thang PCCC)				X	
6	Mái Cảnh quan Tầng 25 Tháp A, tầng 18 tháp B				X	
7	Diện tích trên nóc phòng máy tháp A, tháp B			X		
8	Cầu thép nối hai nhà tại tầng 3			X		
9	Cầu thang thép ngoài nhà			X		
10	Kỹ thuật mái Tháp A, tầng 18 tháp B			X		



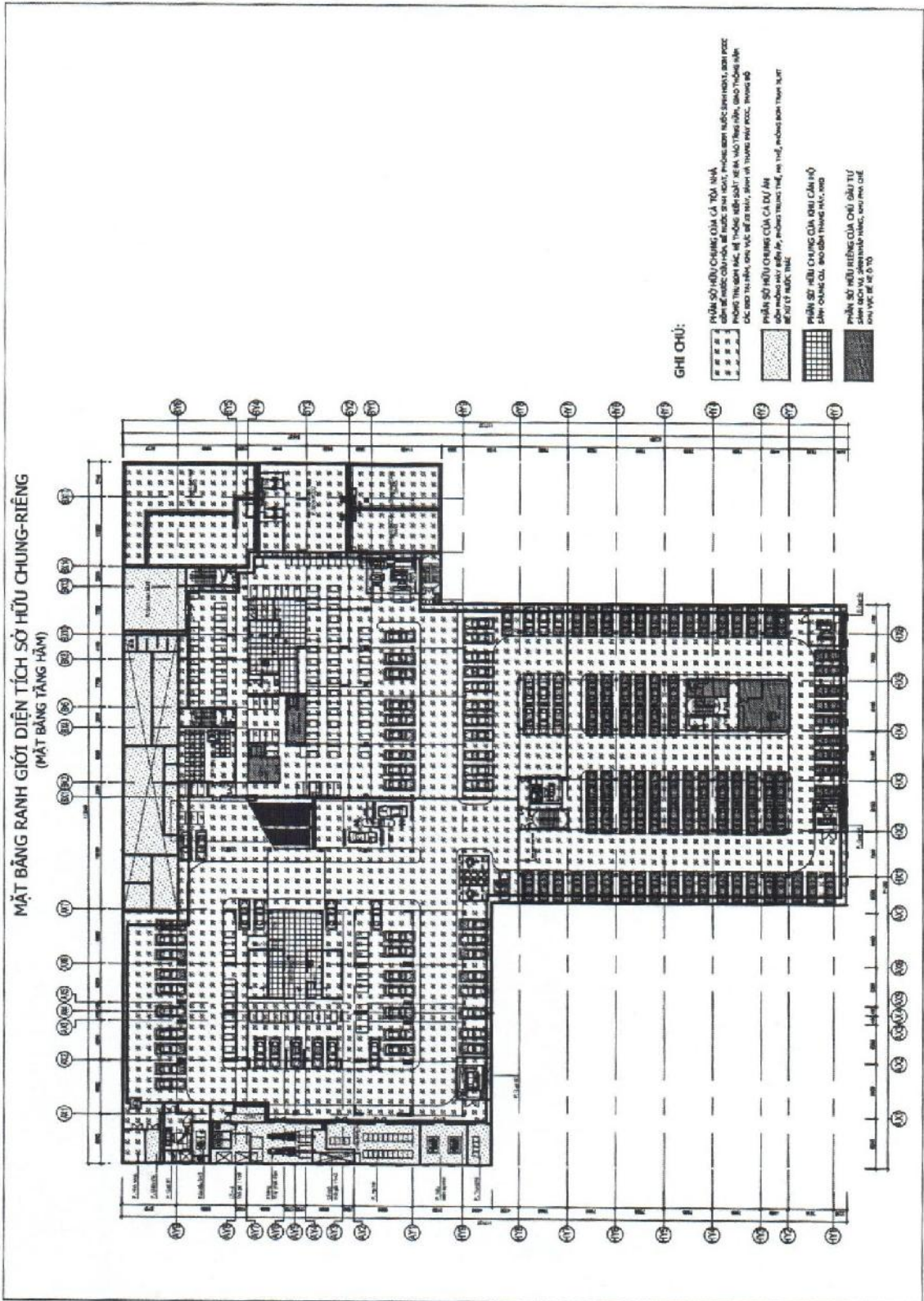
Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
<b>11</b>	<b>Tầng 1</b>					
	Phòng kỹ thuật, phòng rác			X		
	Phòng an ninh, phòng trực cứu hỏa			X		
	Phòng vệ sinh			X		
	Hành lang			X		
	Sảnh chung cư, bao gồm thang máy				X	
	Khu thương mại dịch vụ					X
	Nhà hàng, kho và khu bếp					X
	Sảnh dịch vụ, bao gồm thang máy dịch vụ					X
<b>12</b>	<b>Tầng 2</b>					
	Sảnh chung cư, bao gồm thang máy				X	
	Hành lang tầng 2, các phòng kỹ thuật			X		
	Văn phòng					X
	Khu thương mại dịch vụ					X
	Nhà hàng, bao gồm hiên đón					X
	Sảnh dịch vụ, bao gồm thang máy dịch vụ					X
<b>13</b>	<b>Tầng 3</b>					
	Sảnh chung cư, bao gồm thang máy				X	
	Sân mái tại tháp A	Trục AX6-AX7		X		
	Hành lang vào các lô Dịch vụ-cửa hàng tại tháp A					X
	Hành lang vào phòng sinh hoạt cộng đồng tháp A	Tính từ cửa đầu hành lang (theo bản vẽ)			X	

Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
	Hành lang tháp B			X		
	Các phòng kỹ thuật			X		
	Cầu thép nối hai nhà tại tầng 3			X		
	Phòng sinh hoạt cộng đồng	Trục AY8-AY9&AX-AX7			X	
	Các lô Dịch vụ-cửa hàng - văn phòng					X
	Sân vườn tầng 3 cạnh lô thương mại dịch vụ	Trục AY2-AY8&AX1-AX2				X
	Gym					X
	Yoga/Spa					X
	Nhà hàng, kho và khu bếp					X
	Vệ sinh, thay đồ					X
	Bể bơi, bể vầy, sân bể bơi các các phòng chức năng					X
	Sảnh dịch vụ, thang máy					X
	Hành lang khu dịch vụ tháp A					X
<b>14</b>	<b>Từ tầng 4 trở lên</b>					
	Sảnh tầng với thang máy, hành lang và các phòng kỹ thuật của khối căn hộ				X	
	Phòng rác				X	
	Tường ngăn giữa các căn hộ, giữa căn hộ và hành lang				X	
<b>15</b>	<b>Tầng hầm</b>					
	Các phòng kỹ thuật	P.Kích sóng, P.Quạt 1, P.Quạt 2, bồn dầu...		X		

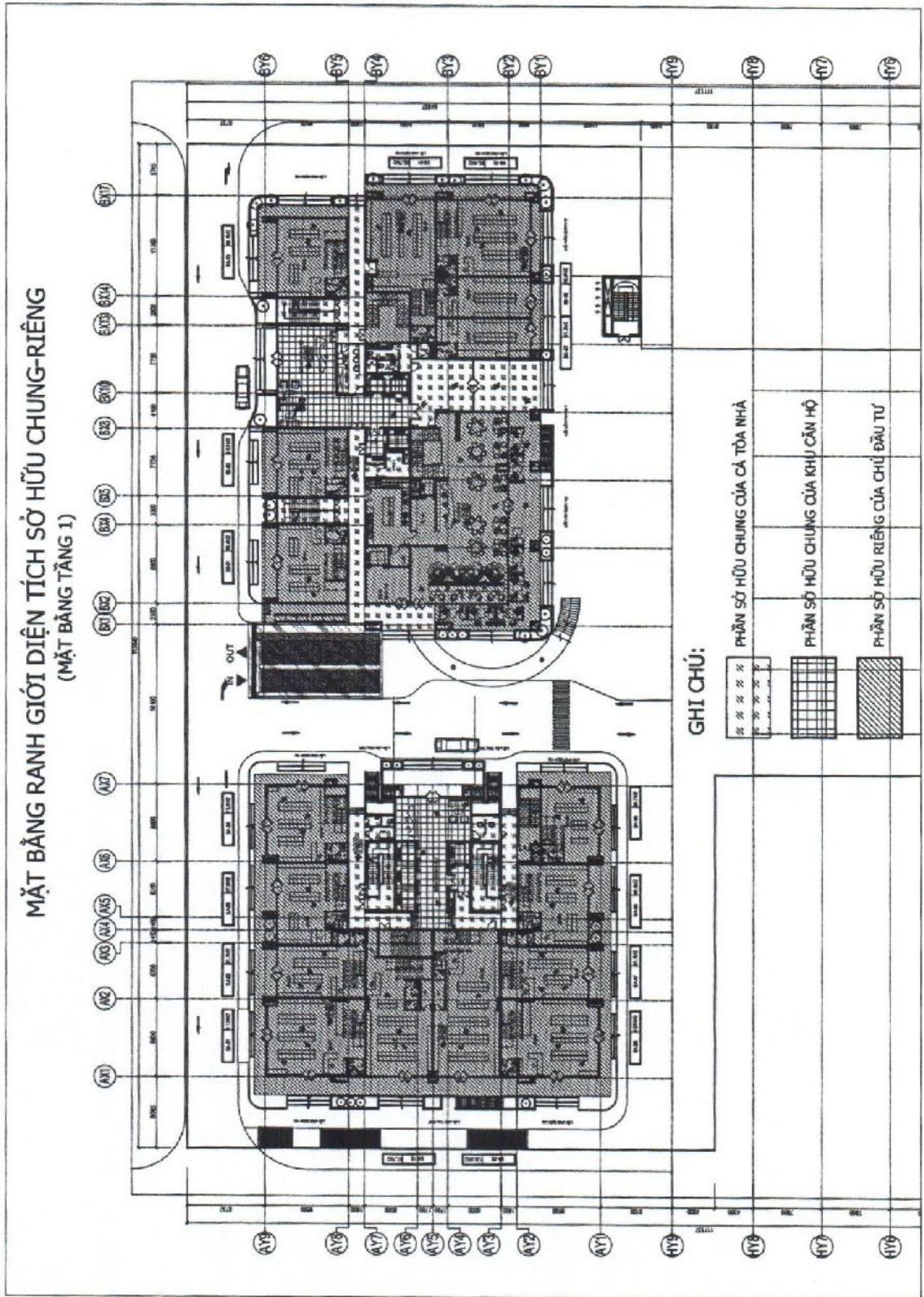
Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
	Phòng điện nhẹ, máy phát điện, phòng chứa máy phát điện		X			
	Phòng máy biến áp, bao gồm cả máy biếp áp		X			
	Phòng Trung thế, Phòng Hạ thế		X			
	Bể nước cứu hỏa, bể nước sinh hoạt			X		
	Phòng bơm nước sinh hoạt + bơm PCCC			X		
	Phòng thu gom rác			X		
	Phòng bơm trạm XLNT		X			
	Hệ thống kiểm soát xe ra vào tầng hầm			X		
	Khu vực đường giao thông chung tại tầng hầm			X		
	Khu vực để xe máy			X		
	Sảnh chung cư tại tầng hầm, bao gồm: kho trong sảnh, thang máy lên căn hộ, thang máy PCCC				X	
	Sảnh và thang máy PCCC, thang bộ (khu dưới chòi dịch vụ)	(HX4-HX5&HY3-HY5)		X		
	Sảnh dịch vụ, bao gồm cả thang máy lên khu dịch vụ	(BX2-BX4&BY3-BY4)				X
	Sảnh nhập hàng, bao gồm cả thang máy	(trục BX2-BX4&BY3-BY4)				X
	Khu pha chế	(trục HX4-HX5&HY2-HY4)				X

Stt	Hạng mục	Mô tả	Phần sở hữu Chung của cả Dự án	Phần sở hữu Chung của cả Tòa Nhà	Phần sở hữu Chung của Khu căn hộ	Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư
	Các chỗ để xe ô tô	Tổng diện tích 1.341,00 m <sup>2</sup> (149 chỗ đỗ xe ô tô kích thước 5,0 m x 1,8 m)				x





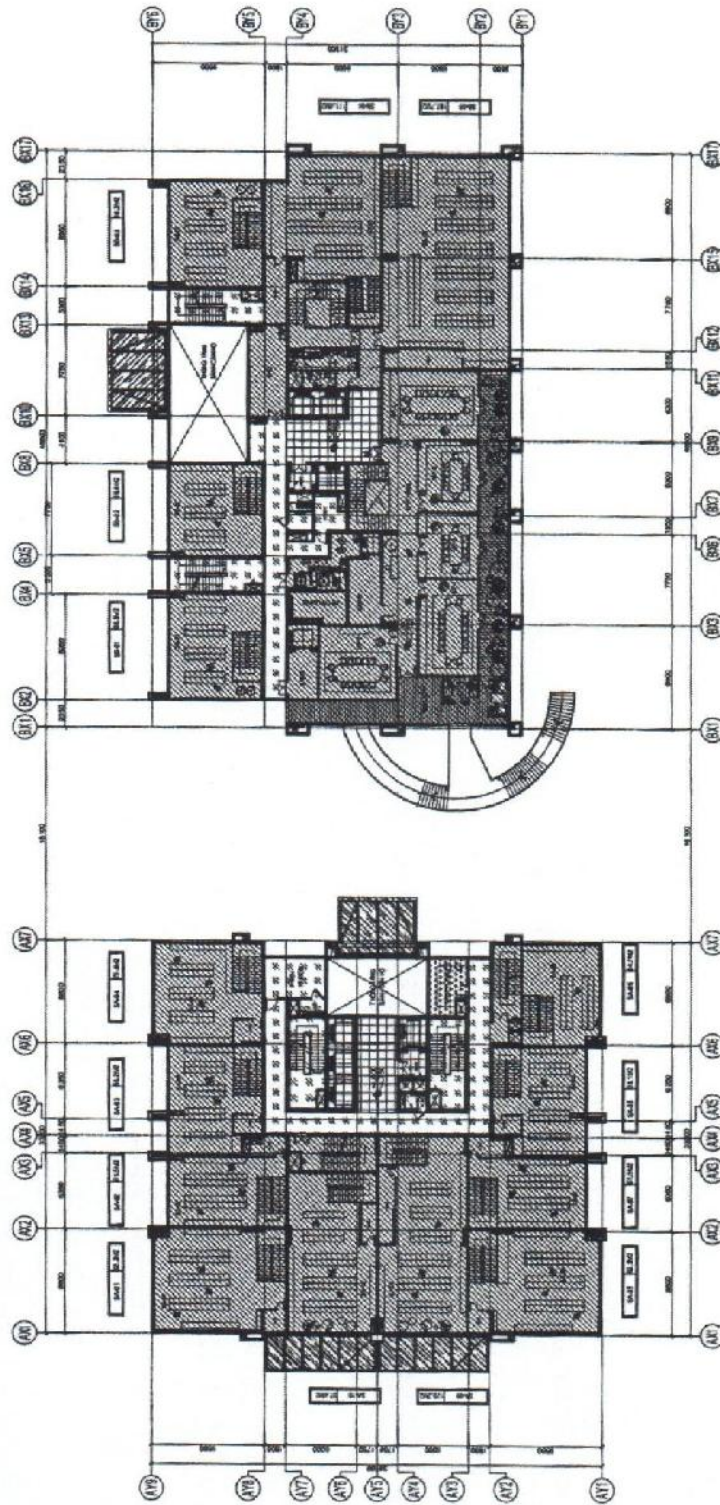
MẶT BẰNG RANH GIỚI DIỆN TÍCH SỞ HỮU CHUNG-RIÊNG  
(MẶT BẰNG TẦNG 1)



GHI CHÚ:

- PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA CẢ TÒA NHÀ
- PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ
- PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

MẶT BẰNG RANH GIỚI DIỆN TÍCH SỞ HỮU CHUNG-RIÊNG  
(MẶT BẰNG TẦNG 2)

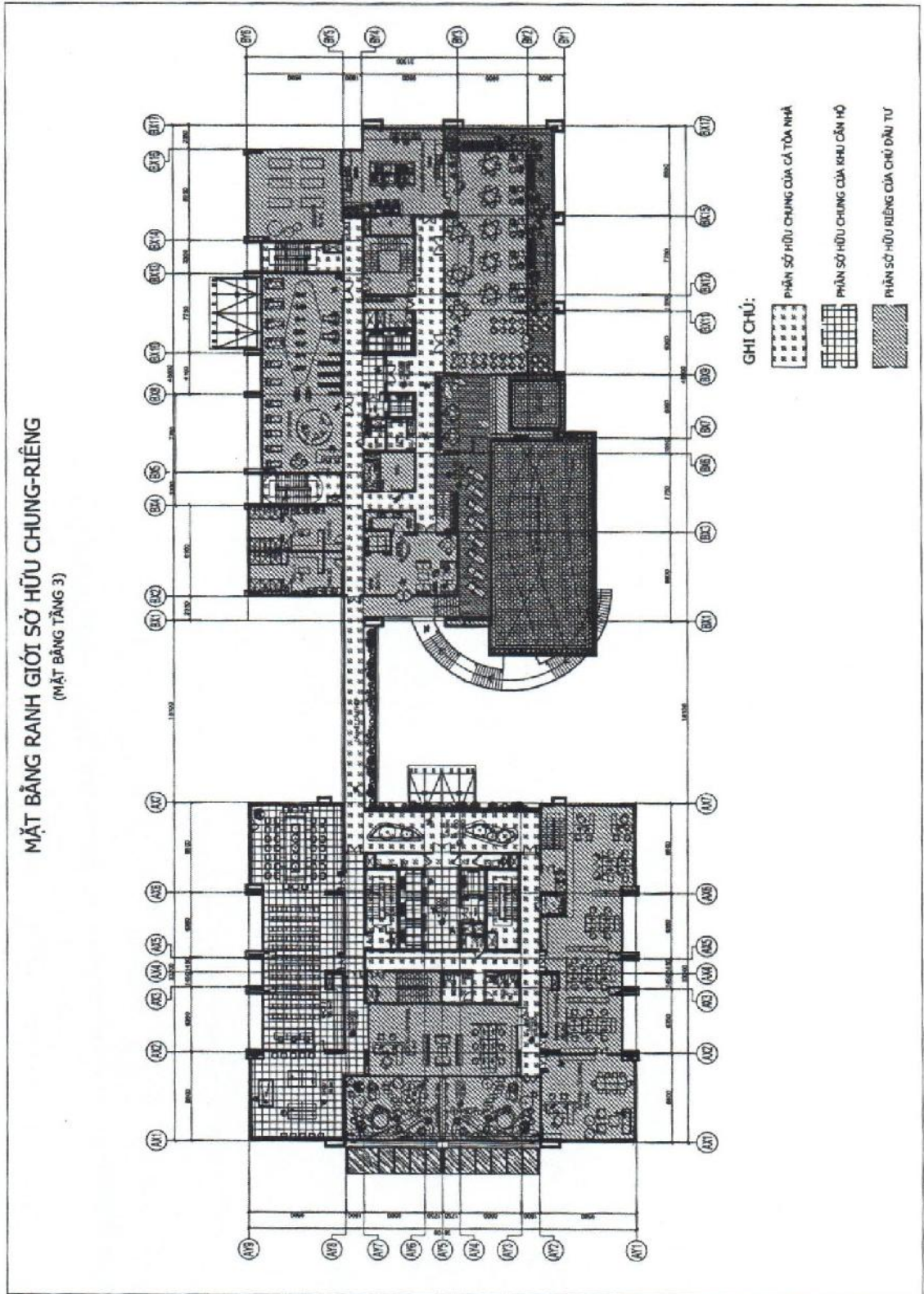


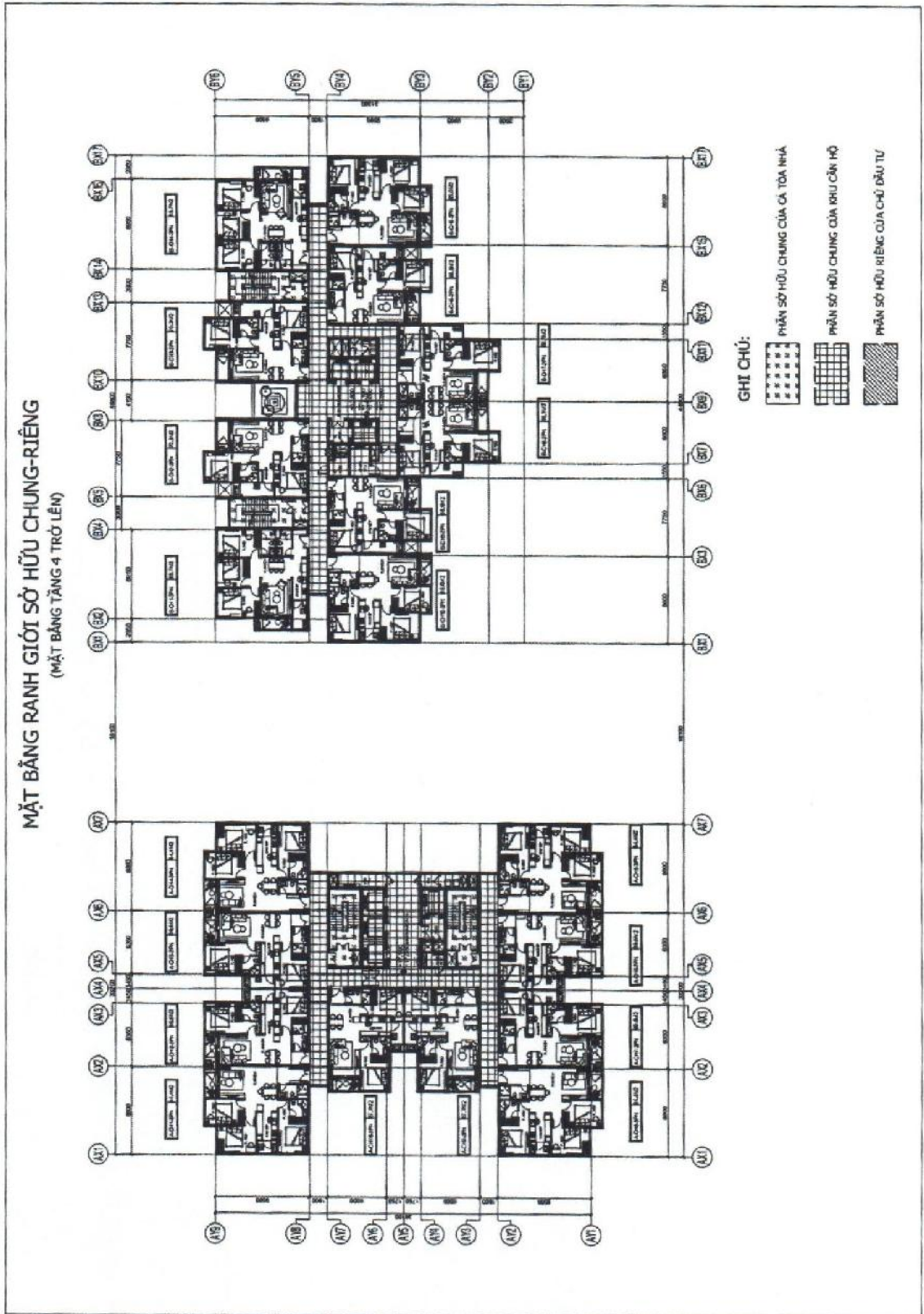
GHI CHÚ:

-  PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA CẢ TÒA NHÀ
-  PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CÁN BỘ
-  PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ



MẶT BẰNG RANH GIỚI SỞ HỮU CHUNG-RIÊNG  
(MẶT BẰNG TẦNG 3)





## PHỤ LỤC 05 BẢN NỘI QUY

(Kèm theo Hợp đồng mua bán căn hộ số ...../DIAMONDHILL/HĐMB ngày  
...../...../.....)

Bản Nội Quy này quy định về quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Khu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Ban Quản Trị và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến quản lý sử dụng Khu Căn Hộ. Cụ thể:

### ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Bản Nội Quy này, các từ ngữ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

- 1.1 **Bản Nội Quy** được hiểu là bản nội quy này và các sửa đổi, bổ sung (nếu có) do Hội Nghị Khu Căn Hộ quyết định.
- 1.2 **Ban Quản Trị** là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu và hoạt động theo mô hình quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành. Ban Quản Trị do Hội Nghị Khu Căn Hộ bầu.
- 1.3 **Căn Hộ** được hiểu là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư đầu tư xây dựng;
- 1.4 **Chủ Đầu Tư** được hiểu là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama, địa chỉ: Tầng 3, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội
- 1.5 **Chủ Sở Hữu** được hiểu là (các) tổ chức, cá nhân đang sở hữu hợp pháp (các) Căn Hộ và các phần diện tích khác (không thuộc phần sở hữu chung) trong Khu Căn Hộ (bao gồm Chủ Đầu Tư, tổ chức/cá nhân sở hữu Căn Hộ theo Hợp Đồng và đã được Chủ Đầu Tư bàn giao Căn Hộ, tổ chức/cá nhân sở hữu (phần diện tích) thương mại tại Khu Căn Hộ (nếu có)).
- 1.6 **Dự Án** được hiểu là Dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà chung cư hỗn hợp tại lô đất C01 và X03 thuộc quy hoạch Khu dân cư số 2, thành phố Bắc Giang (tên thương mại là Tổ hợp thương mại dịch vụ và nhà ở Diamond Hill), có địa chỉ tại thành phố Bắc Giang, tỉnh Bắc Giang do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Lilama làm Chủ đầu tư
- 1.7 **Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành** được hiểu là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ sau khi Khu Căn Hộ được xây dựng xong và đưa vào sử dụng. Đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Căn Hộ phải có đủ điều kiện về chức năng và năng lực theo quy định định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản, sửa đổi bổ sung tương ứng (nếu có).
- 1.8 **Hợp Đồng** được hiểu là hợp đồng mua bán/cho thuê Căn Hộ được ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ; hoặc Hợp đồng chuyển nhượng/hợp đồng cho thuê được ký giữa Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ để trao cho Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng Căn Hộ quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp, hợp lệ Căn Hộ trong Khu Căn Hộ.
- 1.9 **Hội Nghị Khu Căn Hộ** được hiểu là hội nghị của đại diện các Chủ Sở Hữu hoặc Người

Sử Dụng Căn Hộ (nếu Chủ Sở Hữu không tham dự)

- 1.10 **Khu Căn Hộ** được hiểu là khối nhà (block) độc lập<sup>5</sup> nổi trên mặt đất được xây dựng theo quy hoạch và hồ sơ dự án do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nơi có Căn Hộ thuộc Dự Án do Bên Bán làm chủ đầu tư
- 1.11 **Người Sử Dụng Căn Hộ** được hiểu là tổ chức, cá nhân thực tế sử dụng Căn Hộ theo hình thức phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

## **ĐIỀU 2. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO KHU CĂN HỘ**

- 2.1 Chủ Sở Hữu phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/ TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng và các văn bản sửa đổi, bổ sung (nếu có) (sau đây gọi tắt là “**Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành**”) và Bản Nội Quy này.
- 2.2 Khách ra vào Khu Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Khu Căn Hộ được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Khu Căn Hộ để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Khu Căn Hộ. 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.
- 2.3 Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường sở tại.
- 2.4 Người Sử Dụng Căn Hộ, người tạm trú tại Căn Hộ phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ và Bản Nội Quy này.
- 2.5 Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng, dịch vụ, thương mại do Chủ Đầu Tư quy định

## **ĐIỀU 3. CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ SỬ DỤNG KHU CĂN HỘ**

- 3.1 Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.2 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 bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
- 3.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Khu Căn Hộ.
- 3.4 Đốt vàng mã, đốt lửa trong Khu Căn Hộ, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định

<sup>5</sup> hoặc một số khối nhà có chung khối đế (theo thực tế từng Dự án)

- tại Khu Căn Hộ.
- 3.5 Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của Căn Hộ.
  - 3.6 Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Khu Căn Hộ.
  - 3.7 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Khu Căn Hộ:
    - a) Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng theo quy định của pháp luật phòng cháy chữa cháy;
    - b) 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 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật
  - 3.8 Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Khu Căn Hộ.
  - 3.9 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ, 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.
  - 3.10 Chiếm dụng diện tích Căn Hộ 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 Khu Căn Hộ.
  - 3.11 Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở.
  - 3.12 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
  - 3.13 Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.
  - 3.14 Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án.
  - 3.15 Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của pháp luật.
  - 3.16 Cải tạo, coi 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
- 3.17 Sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, Khu Căn Hộ không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- 3.18 Báo cáo, cung cấp thông tin về nhà ở không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý
- 3.19 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

**ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CHUNG CỦA KHU CĂN HỘ**

Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ và khách ra, vào Khu Căn Hộ phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 4.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 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.
- 4.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Căn Hộ.
- 4.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
- 4.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 4.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật.
- 4.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Khu Căn Hộ.

**ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬA CHỮA CÁC HƯ HỎNG, THAY ĐỔI HOẶC LẮP ĐẶT THÊM TRONG CĂN HỘ, PHẦN DIỆN TÍCH KHÁC THUỘC SỞ HỮU RIÊNG**

- 5.1 Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu khác.
- 5.2 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 Khu Căn Hộ.
- 5.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng 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 lý Khu Căn Hộ 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.
- 5.4 Trường hợp Khu Căn Hộ có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Khu Căn Hộ thì Chủ Sở Hữu khu chức năng này

- phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 5.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Khu Căn Hộ hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản lý Khu Căn Hộ và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Khu Căn Hộ.
- 5.6 Nếu Chủ Sở Hữu có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, thay đổi Căn Hộ thì phải thông báo kèm theo biện pháp thi công cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và phải được Chủ Đầu Tư/Ban Quản trị và Doanh Nghiệp Vận Hành Khu Căn Hộ chấp thuận trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo, thay đổi. Trường hợp Chủ Sở Hữu có nhu cầu sửa chữa nhỏ, không ảnh hưởng đến kết cấu, thiết kế của Căn Hộ thì chỉ cần thông báo cho Chủ Đầu Tư/ Ban Quản trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 03 (ba) ngày làm việc trước khi tiến hành sửa chữa. Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục cần thiết theo quy định của pháp luật, Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chịu trách nhiệm đối với mọi thiệt hại (nếu có) liên quan đến việc sửa chữa, cải tạo, thay đổi ngay cả khi đã được Chủ Đầu Tư và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đồng ý cho thi công.

#### **ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA KHU CĂN HỘ**

- 6.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu Căn Hộ thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ phải thông báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban quản trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xử lý.
- 6.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Khu Căn Hộ 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 7. QUY ĐỊNH VỀ CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA KHU CĂN HỘ**

- 7.1 Ban quản trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Khu Căn Hộ.
- 7.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG CĂN HỘ**

- 8.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý Khu Căn Hộ cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
- 8.2 Chủ Sở Hữu Khu Căn Hộ có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 8.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy này và Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ do Bộ Xây dựng ban hành.
- 8.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Khu Căn Hộ và các chi phí khác

- theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.
- 8.5 Đăng ký tạm trú, thường trú tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Đăng ký danh sách người sử dụng Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để giám sát, bảo đảm an ninh, trật tự chung của Khu Căn Hộ. Thông báo cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành khi có thay đổi về danh sách người sử dụng Căn Hộ đã đăng ký.
  - 8.6 Cử một người làm đại diện (đồng thời cung cấp số điện thoại, địa chỉ liên hệ và các thông tin cần thiết khác) để người này đại diện cho Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ đó tiếp nhận các thông tin, thông báo từ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị Khu Căn Hộ/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Tuy nhiên, nếu người gửi thông báo, giấy mời không liên hệ được với người này thì bên thông báo có thể gửi thông báo, giấy mời cho bất kỳ cá nhân nào đang có mặt tại Căn Hộ tại thời điểm gửi thông báo, giấy mời.
  - 8.7 Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại đối với các thiệt hại phát sinh từ hành vi của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ hoặc các thiệt hại phát sinh từ phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ gây ra đối với bất kỳ tổ chức, cá nhân nào khác.
  - 8.8 Thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ, trường hợp chậm nộp sẽ phải chịu phạt một khoản tiền phạt bằng 10%/năm trên số tiền chậm thanh toán cho Chủ Đầu Tư khi chưa thành lập Ban Quản Trị Khu Căn Hộ hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị.
  - 8.9 Nếu không được sự đồng ý của Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ không được sử dụng khu vực để xe và các khu vực sử dụng chung của Khu Căn Hộ khác với chức năng thiết kế, bố trí tại khu vực đó.
  - 8.10 Tuân thủ các quy định về trông giữ xe do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành.
  - 8.11 Không được có bất kỳ hành vi nào làm mất vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan tại Khu Căn Hộ.
  - 8.12 Không được dán, treo, xây dựng, đặt, để hoặc bằng cách khác để gắn bất kỳ vật nào vào bất kỳ khu vực dùng chung nào, khu vực của Chủ Sở Hữu khác và khu vực bên ngoài tường của Căn Hộ.
  - 8.13 Trong mọi trường hợp Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng Căn Hộ chịu trách nhiệm chấp hành mọi hướng dẫn, quyết định của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong việc vận chuyển, lắp đặt các thiết bị tại Căn Hộ và chịu mọi thiệt hại phát sinh từ việc vận chuyển, lắp đặt, sử dụng các thiết bị bên trong hoặc tự ý lắp đặt bên ngoài Căn Hộ.
  - 8.14 Không được thay đổi hiện trạng của Căn Hộ và các tài sản gắn liền với Căn Hộ so với hiện trạng khi được Chủ Đầu Tư bàn giao trừ các trường hợp sửa chữa đã được quy định trong Hợp Đồng và/ hoặc Nội Quy.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

- 9.1 Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì chủ đầu tư có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ. Trường hợp Khu Căn Hộ có thang máy mà chủ đầu tư không đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của



Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành. Sau khi tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu, trường hợp nhà chung cư có thang máy mà chủ đầu tư có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở và có nhu cầu tham gia quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư và chủ đầu tư thương thảo để chủ đầu tư tiếp tục ký hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư. Trường hợp chủ đầu tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành hoặc có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành nhà chung cư thì có thể giới thiệu đơn vị có đủ Điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở để hội nghị nhà chung cư tham khảo, lựa chọn tham gia quản lý vận hành nhà chung cư.

- 9.2 Chủ trì tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu, cử người tham gia Ban quản trị nhà chung cư và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong nhà chung cư.
- 9.3 Thu kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trong Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 108, Điều 109 của Luật Nhà ở, Nghị định số 99/2015/NĐ-CP và bàn giao lại kinh phí này cho Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 9.4 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng thuộc phần sở hữu chung Khu Căn Hộ cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định. Lập, bàn giao hồ sơ Khu Căn Hộ cho Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành
- 9.5 Quản lý, sử dụng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- 9.6 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ.
- 9.7 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình, có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.;
- 9.8 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ Đầu Tư hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung Dự Án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 9.9 Phối hợp với Ban Quản Trị Khu Căn Hộ để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ.
- 9.10 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm.

- 9.11 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- 9.12 Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật.

#### **ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA DOANH NGHIỆP QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

- 10.1 Thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ theo Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký, thực hiện bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì..
- 10.2 Ký kết Hợp Đồng phụ với các doanh nghiệp khác cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành nhà chung cư cho Khu Căn Hộ (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ của các doanh nghiệp nêu trên để đảm bảo thực hiện theo Hợp Đồng đã ký.
- 10.3 Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho người sử dụng nhà chung cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Khu Căn Hộ; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ.
- 10.4 Định kỳ kiểm tra cụ thể, chi tiết, bộ phận của Khu Căn Hộ để thực hiện việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
- 10.5 Thực hiện ngay việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho người sử dụng Khu Căn Hộ và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của phần sở hữu chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Khu Căn Hộ bị hư hỏng đảm bảo cho Khu Căn Hộ hoạt động được bình thường.
- 10.6 Thu kinh phí dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư. Thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị Khu Căn Hộ theo quyết định của Hội Nghị Khu Căn Hộ.
- 10.7 Đề nghị các cơ quan cung cấp dịch vụ và tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu người sử dụng Khu Căn Hộ không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ khi đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai.
- 10.8 Định kỳ 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành nhà chung cư với Ban quản trị nhà chung cư; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại hội nghị nhà chung cư; lắng ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư.
- 10.9 Phối hợp với Ban Quản Trị, tổ dân phố trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Căn Hộ.
- 10.10 Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền
- 10.11 Thực hiện các công việc khác liên quan đến quản lý Khu Căn Hộ theo quy định của

pháp luật, thỏa thuận tại Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành hoặc các công việc được Ban Quản Trị ủy quyền.

#### **ĐIỀU 11. HỘI NGHỊ KHU CĂN HỘ VÀ BAN QUẢN TRỊ**

- 11.1 Hội Nghị Khu Căn Hộ có quyền quyết định các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ theo quy định tại Điều 102 của Luật Nhà ở năm 2014.
- 11.2 Việc tổ chức Hội Nghị Khu Căn Hộ được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở năm 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.
- 11.3 Quyền và nghĩa vụ; tổ chức và hoạt động của Ban Quản Trị được thực hiện theo quy định của Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành.

#### **ĐIỀU 12. QUY ĐỊNH VỀ PHÍ SỬ DỤNG DỊCH VỤ TẠI KHU CĂN HỘ**

- 12.1. **Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác**
  - 12.1.1 Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành cung cấp dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh và các phương tiện vận tải khác cho (các) tại Khu Căn Hộ trên cơ sở thu phí theo nguyên tắc sau:
    - Chủ Đầu Tư (nếu chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thu phí trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh. Phí trông giữ xe đạp, xe động cơ 2 bánh hoặc 3 bánh tại khu vực thuộc sở hữu chung của Khu Căn Hộ được hạch toán riêng và được bù đắp vào chi Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ;
    - Chủ Đầu Tư thu phí trông giữ xe ô tô và các phương tiện vận tải khác. Chủ Đầu Tư được toàn quyền sở hữu các khoản tiền thu được từ việc cung cấp dịch vụ trông giữ xe tại diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư;
    - Mức phí do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định nhưng không cao hơn mức trần do UBND [●] quy định tại từng thời điểm. Để làm rõ, Phí trông giữ xe quy định tại Bản Nội Quy này không bao gồm chi phí trông giữ tài sản khác được gắn, buộc, để, vận chuyển, lưu giữ trên, trong hoặc bất kỳ bộ phận nào của phương tiện vận tải đó;
    - Thời hạn và phương thức nộp phí do Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định;
    - Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành quy định chi tiết về Bản Nội Quy trông giữ xe. Bản nội quy trông giữ xe phải phù hợp với Bản Nội Quy này.
  - 12.1.2 Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ sử dụng dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe đạp, xe máy và các phương tiện vận tải khác tại Khu Căn Hộ phải tuân thủ nguyên tắc sau:
    - Mỗi Căn Hộ được để xe moto 02 bánh hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của nhà Chung cư. Chủ Sở Hữu không được chuyển nhượng (cho mượn, cho thuê hoặc bằng cách khác) để chuyển quyền được bố trí chỗ đỗ xe tại Khu Căn Hộ cho người khác (kể cả người đó là Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng Căn Hộ khác tại Khu Căn Hộ), trừ trường hợp được Chủ Đầu Tư đồng ý;
    - Nộp phí trông giữ xe theo đúng quy định;

- Tuân thủ Bản nội quy trông giữ xe tại Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ban hành.
- 12.2. Dịch vụ quản lý vận hành Khu Căn Hộ:
  - 12.2.1 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm đóng phí quản lý hàng tháng cho việc quản lý vận hành Khu Căn Hộ (Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ) được tính trên cơ sở diện tích sử dụng thực tế của Căn Hộ.
  - 12.2.2 Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ do Chủ Đầu Tư (khi chưa thành lập Ban Quản Trị) hoặc Ban Quản Trị tính toán, cân đối và quy định mức phù hợp với quy định của Hợp Đồng, thực tế nhu cầu quản lý vận hành Khu Căn Hộ và mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và không vượt quá mức phí trần do Cơ quan có thẩm quyền ban hành, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
  - 12.2.3 Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ được sử dụng để chi trả cho việc cung cấp dịch vụ quản lý của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chi phí phụ cấp trách nhiệm cho các thành viên Ban Quản Trị và các chi phí quản lý vận hành hợp lý khác (bao gồm: điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc phần sở hữu chung, sử dụng chung của Khu Căn Hộ; Cung cấp các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường; và các công việc khác có liên quan).
  - 12.2.4 Chủ Sở Hữu và/hoặc Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành Khu Căn Hộ hàng tháng trong vòng 5 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.
- 12.3. **Quy định về phí sử dụng dịch vụ khác tại Khu Căn Hộ**
  - 12.3.1 Các chi phí dịch vụ không thường xuyên trong Khu Căn Hộ (nếu có) như phí sử dụng điện thoại công cộng, thuê trông giữ tài sản và các chi phí khác (nếu có) thực hiện theo thỏa thuận giữa người sử dụng dịch vụ và doanh nghiệp cung cấp dịch vụ.
  - 12.3.2 Các chi phí sử dụng nhiên liệu, năng lượng, nước và các chi phí khác mà có hợp đồng riêng đối với từng người sử dụng Khu Căn Hộ thì do người sử dụng dịch vụ trực tiếp chi trả với đơn vị cung cấp dịch vụ (trừ trường hợp tổ chức, cá nhân khác được đơn vị này ủy quyền thu).

### **ĐIỀU 13. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY, CHỮA CHÁY**

- 13.1 Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001 (và các văn bản sửa đổi, bổ sung) và các phương án PCCC cơ sở được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Bao gồm:
  - 13.1.1 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.

- 13.1.2 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 Khu Căn Hộ.
- 13.1.3 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, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- 13.1.4 Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.
- 13.1.5 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với Căn Hộ và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.
- 13.1.6 Không được tự ý chèn vật cản để mở cửa tại các cửa thoát hiểm.
- 13.2 Các hành vi bị nghiêm cấm đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ bao gồm:
  - 13.2.1 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.
  - 13.2.2 Báo cháy giả.
  - 13.2.3 Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán 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.
  - 13.2.4 Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
  - 13.2.5 Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
  - 13.2.6 Đốt vàng mã không đúng nơi quy định của Khu Căn Hộ.
  - 13.2.7 Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Khu Căn Hộ.
  - 13.2.8 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....
  - 13.2.9 Thay đổi các thiết bị phòng cháy chữa cháy như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas....
  - 13.2.10 Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Khu Căn Hộ.

#### **ĐIỀU 14. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM**

- 14.1 Thành viên Ban quản trị, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành người tạm trú và khách ra vào Khu Căn Hộ nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ 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.
- 14.2 Thành viên Ban quản trị, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Căn Hộ, Doanh Nghiệp Quản

Lý Vận Hành phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**ĐIỀU 15. ĐIỀU KHOẢN THỰC HIỆN**

- 15.1 Mọi sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy này phải được lập thành văn bản và được Hội Nghị Khu Căn Hộ thông qua.
- 15.2 Bản Nội Quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, sử dụng Khu Căn Hộ. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Bản Nội Quy này và Hợp đồng mua bán Căn Hộ ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu thì Hợp đồng mua bán Căn Hộ sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp.
- 15.3 Đối với những vấn đề Bản Nội Quy này không quy định thì tuân theo quy định của Hợp đồng mua bán Căn Hộ, các văn bản riêng biệt ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu và các văn bản pháp luật liên quan.
- 15.4 Bản Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày có hiệu lực của Hợp Đồng gồm 15 (mười lăm) Điều và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại trụ sở của Chủ Đầu Tư.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**PHỤ LỤC 6  
CÁC BIỂU MẪU**

**MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN CỦA BÊN MUA**

[ngày]

Kính gửi: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA**

**V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin**

Tôi/chúng tôi xin trân trọng thông báo rằng từ ngày của thông báo này, địa chỉ liên lạc và thông tin của Bên Mua trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] ngày [...] sẽ được thay đổi như sau:

**1. Địa chỉ liên lạc và thông tin cũ:**

Họ và Tên : .....  
Số CMND/Thẻ căn cước công dân (hay hộ chiếu) số : ..... cấp ngày ...../...../....., tại: .....  
Địa chỉ thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Số tài khoản ngân hàng (nếu có) : .....  
Tại: .....

**2. Địa chỉ liên lạc và thông tin mới:**

Họ và Tên : .....  
Số CMND/Thẻ căn cước công dân (hay hộ chiếu) số : ..... cấp ngày ...../...../....., tại: .....  
Địa chỉ thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Số tài khoản ngân hàng (nếu có) : .....  
Tại: .....

Trân trọng,

**Người làm đơn**

(Ký tên)

\_\_\_\_\_  
Tên:

**MẪU THÔNG BÁO  
THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN CỦA BÊN BÁN**

[ngày]

Kính gửi: Quý Khách Hàng

**V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA xin trân trọng thông báo rằng từ ngày của thông báo này, địa chỉ liên lạc và thông tin của Bên Bán trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] ngày [...] sẽ được thay đổi như sau:

**3. Địa chỉ liên lạc và thông tin cũ:**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA

Địa chỉ : Tầng 3, tòa nhà Rivera Park, 69 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội.

Điện thoại : .....

Email : .....

Tên tài khoản : .....

Số tài khoản : .....

Đại diện bởi : .....

Chức vụ : .....

**4. Địa chỉ liên lạc và thông tin mới:**

CÔNG TY [ ]

Địa chỉ : .....

Điện thoại : .....

Email : .....

Tên tài khoản : .....

Số tài khoản : .....

Đại diện bởi : .....

Chức vụ : .....

Trân trọng,

**Đại diện Công ty [ ]**

(Ký tên + đóng dấu)

Tên:

Chức vụ:



## MẪU THÔNG BÁO THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ

[ngày]

**Người gửi:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA

**Địa chỉ:**

**Người nhận:** [...]

Địa chỉ thường trú [...]

Địa chỉ liên lạc

**V/v: Thanh toán theo tiến độ - [Đợt ..]**

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Khách hàng về việc thanh toán Đợt [...] theo tiến độ của Hợp đồng mua bán căn hộ số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

- Tổng số tiền thanh toán Đợt [---] tương ứng với [\_\_%] Giá Bán Căn Hộ: [\_\_]VNĐ (Bằng chữ: ...)

- Thuế GTGT: [\_\_]VNĐ (Bằng chữ: ...)

2. Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]

3. Trường hợp không thanh toán và/hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn Tổng số tiền phải trả theo nội dung nêu tại Mục 1 của Thông báo này, Quý Khách hàng có trách nhiệm trả cho Chủ đầu tư Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phù hợp với quy định tại Điều 12.1(a) của HĐMB.

4. Thông tin nhận thanh toán:

a) Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản:

Người thụ hưởng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY

Tài khoản số

DỰNG LILAMA

Tên Ngân hàng

[...]

Địa chỉ Ngân hàng

[...]

Nội dung

[Nộp tiền thanh toán Đợt [...] theo HĐMB

số [...] ngày [...]

b) Thanh toán bằng tiền mặt:

Địa chỉ nhận thanh toán: .....

Thời gian nhận thanh toán: Từ [08] giờ 00 đến [17] giờ 00 các ngày từ thứ [2] đến thứ [7] hàng tuần.

Hãy liên hệ với số hotline [\_\_] của chúng tôi nếu Quý Khách hàng có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng,

Thay mặt

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA**

(Ký tên và đóng dấu)

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

**MẪU THÔNG BÁO  
CHẬM THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ VÀ LÃI QUÁ HẠN**

[ngày]

**Người gửi:** **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA**

**Địa chỉ:**

**Người nhận:**

Địa chỉ thường trú [...]

Địa chỉ liên lạc [...]

**V/v: Chậm thanh toán theo tiến độ và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**

1. **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA (“Chủ đầu tư”)** xin thông báo tới Quý Khách hàng về việc chậm thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng mua bán căn hộ số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) và lãi quá hạn tương ứng theo Điều 12.1(a) của **HĐMB** như sau:

<b>Nội dung</b>	<b>Số tiền VND</b>	<b>% Giá Bán Căn Hộ</b>
Số tiền thanh toán Đợt [...]	[...]	[...] %
Tiền Lãi Chậm Thanh Toán của lần thanh toán Đợt [...]	[...]*	
Tổng số tiền phải thanh toán	[...]	
Bằng chữ:		

(\*): Tiền Lãi Chậm Thanh Toán được tạm tính từ ngày đến hạn ghi trên Thông báo thanh toán tiền theo tiến độ - Đợt [...] số [...], ngày [...] tới ngày ghi trên Thông báo này và phù hợp với quy định tại Điều 12.1(a) của **HĐMB**.

2. Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]

3. Thông tin nhận thanh toán:

- a) Thanh toán bằng hình thức chuyển khoản:

Người thụ hưởng

Tài khoản số

Tên Ngân hàng

Địa chỉ Ngân hàng

Nội dung

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY  
DỰNG LILAMA**

[...]

[...]

[Nộp tiền thanh toán Đợt [...] theo **HĐMB**  
số [...] ngày [...]]

- b) Thanh toán bằng tiền mặt:

Địa chỉ nhận thanh toán: .....

Thời gian nhận thanh toán: Từ [08] giờ 00 đến [17] giờ 00 các ngày từ thứ [2] đến thứ [7] hàng tuần.

Hãy liên hệ với hotline [ ] của chúng tôi nếu Quý Khách hàng có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng,

Thay mặt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA

(Ký tên và đóng dấu)

---

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

## MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO

[ngày]

Kính gửi: **Quý Khách hàng**

Địa chỉ:

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số: ..... ngày .../.../20..... giữa Các Bên (“HĐMB”);
- Căn cứ Điều 8 của HĐMB;
- Căn cứ việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ.

Chúng tôi trân trọng thông báo với Quý Khách hàng rằng Căn Hộ số .... thuộc Tòa Nhà ..... đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của HĐMB, cụ thể như sau:

- (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo HĐMB: ... m<sup>2</sup>;
- (ii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế: ... m<sup>2</sup>;
- (iii) Tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo HĐMB: tăng/giảm ...%;
- (iv) Giá trị Căn Hộ thay đổi do chênh lệch diện tích: tăng/giảm ... VNĐ
- (v) Phí Bảo Trì thay đổi do chênh lệch diện tích: tăng/giảm ... VNĐ

Nay, bằng thông báo này, chúng tôi thông báo tới Quý Khách hàng về việc nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

1. Ngày bàn giao theo thông báo: .../.../...

2. Thời gian bàn giao: .../.../...

3. Địa điểm: .....

4. Thanh toán:

4.1. Số Tiền Bàn Giao:  VNĐ gồm:

- Đợt thanh toán thứ :  VNĐ
- Phí Bảo Trì được quy định tại Điều 3.5(b) của Hợp Đồng:  VNĐ
- Thuế GTGT áp dụng liên quan (nếu có):  VNĐ
- Các khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán: ... VNĐ
- Tiền tạm ứng lệ phí trước bạ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu:
- Các khoản tiền khác đến hạn mà Quý Khách Hàng phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng vào ngày của Thông Báo Bàn Giao (nếu có):  VNĐ

4.2. Các khoản giảm trừ là ... VNĐ gồm:

- Phần giảm đi giá trị Căn Hộ (do giảm diện tích): ... VNĐ;

Như vậy, số tiền mà Quý Khách hàng phải nộp trước khi đến nhận bàn giao Căn Hộ bằng (4.1) – (4.2) = ... VNĐ;

Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị Quý Khách hàng thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: ..... VNĐ.

**Lưu ý:**

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Khách hàng có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước ngày .../.../....
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán và các quyền khác theo quy định của HĐMB đã ký.
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ đề nghị Quý Khách Hàng mang theo bản gốc của: HĐMB; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được uỷ quyền (có Hợp đồng uỷ quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại HĐMB.
- Trong trường hợp Quý Khách hàng không thể đến để nhận bàn giao Căn Hộ, Quý Khách hàng có trách nhiệm gửi thông báo cho chúng tôi theo quy định tại HĐMB.

Thay mặt

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA

(Ký tên và đóng dấu)

---

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

### MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_, tầng: \_\_\_\_\_, Tòa Nhà \_\_\_\_ (“Căn Hộ”)

BIÊN BẢN BÀN GIAO NÀY (sau đây sẽ được gọi là “Biên Bản”) được ký kết vào ngày \_\_\_\_\_ bởi và giữa:

**BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA

Địa chỉ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Tên tài khoản : .....  
Số tài khoản : .....  
Đại diện bởi : .....  
Chức vụ : .....

Và

**BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

Ông/Bà : .....

Số CMND (hay hộ chiếu) số : ..... cấp ngày ...../...../....., tại: .....

Địa chỉ thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Điện thoại : .....

Email : .....

Số tài khoản ngân hàng (nếu : .....

có) Tại: .....

Mã số thuế (nếu có) : .....

(Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.)

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ (“Hợp Đồng”) được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua; và
- Thông báo bàn giao số \_\_\_\_\_ ngày \_\_\_\_\_ về việc bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán cho Bên Mua.

Sau khi Bên Mua kiểm tra Căn Hộ, Bên Mua và Bên Bán cùng đồng ý và xác nhận như sau:

1. Bên Bán đã bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua và Bên Mua đã đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán với các thông tin, đặc điểm phù hợp với thỏa thuận tại Hợp Đồng;
2. Bên Mua đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ, thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên Mua, và đồng ý rằng không có bất kỳ ý kiến, thắc mắc, khiếu nại nào với Bên Bán liên quan đến Căn Hộ, cũng như việc thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên Bán;
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (diện tích thông thủy) là: .... m<sup>2</sup>;

4. Ngày Bàn Giao Căn Hộ là ngày \_\_\_\_\_;
5. Bên Mua nhận thức và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hay sửa sang nào đối với Căn Hộ kể từ ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng;
6. Bên Mua đồng ý và xác nhận rằng, mọi rủi ro đối với Căn Hộ (trừ rủi ro liên quan đến chất lượng công trình theo quy định của pháp luật về xây dựng, rủi ro phát sinh từ các sai sót đối với hồ sơ pháp lý của Dự Án, hoặc phát sinh từ các hoạt động của Bên Bán) đã được chuyển giao cho Bên Mua kể từ Ngày Bàn Giao, tuy nhiên, Bên Bán vẫn bảo lưu quyền sở hữu đối với Căn Hộ và chỉ chuyển giao quyền sở hữu này cho Bên Mua sau khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng;
7. Biên Bản này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo Luật Pháp Việt Nam.

Biên Bản này sẽ được lập thành năm (05) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua sẽ giữ một (01) bản gốc.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

\_\_\_\_\_  
**Họ tên:**

**Chức danh:**

\_\_\_\_\_  
**Họ tên:**

**DANH MỤC BÀN GIAO**

V/v: Bàn giao các thiết bị trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ các thiết bị như sau:

TT	Tên thiết bị	Vị trí đặt thiết bị	Số lượng	Ghi chú
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ vào thời gian đã được đề cập ở trên.

\_\_\_\_\_, ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

-----  
Tên:

Chức danh:

-----  
Tên:



### DANH MỤC BÀN GIAO

V/v: Bàn giao các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khóa trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ bộ chìa khoá cùng các loại tài liệu như sau:

TT		Số lượng	Mã số	Ghi chú
1.	Chìa khoá cửa ra vào chính			
2.	Chìa khoá phòng khách			
3.	Chìa khoá phòng ngủ 1			
4.	Chìa khoá phòng ngủ 2			
5.	Chìa khoá phòng bếp			
6.	Chìa khoá phòng vệ sinh			
7.				
8.				
9.	Nội quy phòng cháy chữa cháy			
	Hướng dẫn sử dụng _____			

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các chìa khoá và các tài liệu liên quan đến Căn Hộ vào thời gian đã được đề cập ở trên.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

-----  
Tên:

-----  
Tên:

Chức danh:

**MẪU BIÊN BẢN GHI NHẬN CÁC ĐIỂM KHÔNG PHÙ HỢP**

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

**Ý KIẾN CỦA BÊN MUA**

Bên Mua đã kiểm tra Căn Hộ và nhận thấy có một số hạng mục của Căn Hộ không phù hợp với các yêu cầu đã nêu trong Hợp Đồng, cụ thể như sau (nếu có):

STT	Hạng mục cần sửa chữa	Yêu cầu của Bên Mua
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

**BÊN MUA**

Tên: \_\_\_\_\_

## MẪU THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

**Người gửi:** CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA  
**Địa chỉ:** [...]  
**Người nhận:** [...]  
**Địa chỉ thường trú:** [...]  
**Địa chỉ liên lạc:** [...]

**V/v: Thông báo chấm dứt hợp đồng**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Khách hàng về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

1. Lý do chấm dứt: [...]
2. Căn cứ chấm dứt: [...]
3. Thời điểm chấm dứt: Sau 07 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo này.
4. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt: [...]

Thông báo chấm dứt hợp đồng này được gửi đi mà không làm ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào của Chủ đầu tư có thể có được theo HĐMB này và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Trân trọng.

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA**

(Ký tên và đóng dấu)

---

Tên: [...]

Chức vụ: [...]

**MẪU THỎA THUẬN THANH LÝ HỢP ĐỒNG  
HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

Thỏa Thuận thanh lý Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ Chung Cư này (“**Thỏa Thuận**”) được lập vào [ngày][tháng][năm] bởi và giữa Các Bên sau đây:

**1. BÊN BÁN CĂN HỘ: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG LILAMA**

Địa chỉ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Tên tài khoản : .....  
Số tài khoản : .....  
Đại diện bởi : .....  
Chức vụ : .....

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

Và

**2. BÊN MUA CĂN HỘ<sup>6</sup>:**

Ông/Bà : .....

Số CMND/Thẻ căn cước công dân (hay hộ chiếu) số : ..... cấp ngày ...../...../....., tại:  
Địa chỉ thường trú : .....  
Địa chỉ liên hệ : .....  
Điện thoại : .....  
Email : .....  
Số tài khoản ngân hàng (nếu có) : .....  
Tại: .....

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

(Bên Bán và Bên Mua sẽ được gọi chung là “**Các Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”).

**XÉT RẰNG:**

- (i) Bên Bán và Bên Mua đã ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [ ], vào [ngày] [tháng][năm] (“**Hợp Đồng Mua Bán**”);
- (ii) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ [và các khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán] theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán cho Bên Bán; và
- (iii) Bên Bán đã hoàn tất tất cả các nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán bao gồm nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Căn Hộ (trừ trường

<sup>6</sup> Trường hợp Bên Mua đang trong tình trạng hôn nhân hoặc có nhiều người thì điền đầy đủ thông tin của cả vợ chồng hoặc toàn bộ những người thuộc Bên Mua.

hợp Bên Mua tự nguyện (hoặc được xem là tự nguyện) thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán).

**NAY, DO ĐÓ,** Các Bên cùng nhau ký kết Thỏa Thuận này để thanh lý Hợp Đồng Mua Bán, cụ thể như sau:

1. Các Bên cùng thống nhất rằng Hợp Đồng Mua Bán sẽ chấm dứt hiệu lực kể từ ngày được nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận này.
2. Mặc dù có quy định tại Mục 1 trên đây, Bên Mua xác nhận và cam kết:
  - (i) Tuân thủ và thực hiện đúng các quy định về việc sửa chữa và cải tạo bên trong Căn Hộ, bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
  - (ii) Tuân thủ các quy định tại Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định khác được áp dụng cho Khu Căn Hộ tại từng thời điểm (nếu có). Bên Mua sẽ ký kết bất kỳ cam kết, xác nhận nào theo yêu cầu của Bên Bán liên quan đến việc tuân thủ quy định trên đây, và buộc người sử dụng Căn Hộ tuân thủ nghiêm túc Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định khác được áp dụng cho Khu Căn Hộ tại từng thời điểm.
  - (iii) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy Khu Căn Hộ và thanh toán các loại phí cho việc sử dụng các dịch vụ khác bao gồm nhưng không giới hạn ở hệ thống điện, nước, dịch vụ truyền hình cáp và/hoặc vệ tinh và các dịch vụ viễn thông theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ, v.v...
  - (iv) Khi chuyển nhượng Căn Hộ cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy Khu Căn Hộ. Trong mọi trường hợp, bên nhận chuyển nhượng phải tuân thủ nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Khu Căn Hộ và các quy định của Bên Bán tùy từng thời điểm (nếu có).
  - (v) Trong vòng hai mươi tư (24) tháng kể từ ngày ký Thỏa Thuận này, Bên Mua không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào trong hoặc liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán và các thông tin của Các Bên cho các bên thứ ba mà không có chấp thuận bằng văn bản của Bên đó, trừ khi cung cấp thông tin cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của Luật Pháp Việt Nam.
  - (vi) Bên Bán đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Căn Hộ (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện (hoặc được xem là tự nguyện) thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán. Bên Mua xác nhận không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán và việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu.
  - (vii) Bên Bán được miễn trách nhiệm trong các trường hợp sau:
    - a. Toàn bộ rủi ro và trách nhiệm quản lý liên quan đến Căn Hộ từ Ngày Bàn Giao;

- b. Việc chậm trễ hoặc không thực hiện nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán do thay đổi chính sách và Luật Pháp Việt Nam và/hoặc Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - c. Tất cả khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán thực hiện bởi bên thuê, người sử dụng và khách của Bên Mua hoặc các bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hoặc sự kiện liên quan đến Căn Hộ sau Ngày Bàn Giao;
  - d. Các tổn thất, thiệt hại đối với tài sản và con người do việc sửa chữa, hoàn thiện hoặc cải tạo Căn Hộ được Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện, đồng thời, Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với bất kỳ hành động hoặc vi phạm nào gây ra cho Bên Mua bởi chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng của các căn hộ khác trong Tòa Nhà; và
  - e. Các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua và các bên thứ ba liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán, cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng Mua Bán.
- (viii) Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp các dịch vụ nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng Nội Quy Khu Căn Hộ. Bên Mua đồng ý và không có các khiếu nại, khiếu kiện đối với Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành liên quan đến việc ngừng cung cấp này.
- (ix) Bên Bán được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền khác liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán trong Tòa Nhà phù hợp với các quy định của pháp luật và Nội Quy Khu Căn Hộ.
- (x) Trong thời gian bảo hành Căn Hộ, Bên Bán có quyền kiểm tra, kiểm soát việc sử dụng Căn Hộ khi phát hiện các sai sót trong quá trình sử dụng và/hoặc khi nhận được thông báo của Bên Mua, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác.
3. Mặc dù có quy định tại Mục 1 trên đây, Bên Bán cam kết:
- (i) Thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng Mua Bán.
  - (ii) Tuân thủ nghĩa vụ bảo mật quy định tại Mục 2.(v) trên đây.
4. Các Bên xác nhận rằng mỗi Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng Mua Bán và không tranh chấp hay khiếu nại gì về sau, trừ các nghĩa vụ được nêu tại Mục 2 và Mục 3 của Thỏa Thuận này.
5. Các từ ngữ viết hoa nếu không được định nghĩa một cách rõ ràng khác đi trong Thỏa Thuận này sẽ có nghĩa như được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
6. Thỏa Thuận có hiệu lực kể từ ngày được nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận này và được lập thành bốn (04) bản gốc có giá trị pháp lý ngang nhau. Bên Mua giữ một (01) bản gốc và Bên Bán giữ ba (03) bản gốc.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**