



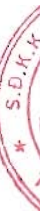
**BỘ TƯ LỆNH CÔNG BINH**

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN LŨNG LÔ 2.1**

---

Địa chỉ: Khối Cộng Hòa- Phường Vinh Tân- Thành phố Vinh- Nghệ an.

Điện thoại: 0383.848.998/ 0985.234.664 Fax: 0383.594.275



CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

-----o0o-----



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

(Căn hộ chung cư tại.....  
Khối L2.1....., Phường ..... Thành phố....., Tỉnh Nghệ An)  
Hợp đồng số: ...../201.../HĐMB-LL2.1

**PHẦN I: CÁC CĂN CỨ KÝ KẾT HỢP ĐỒNG**

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;
- Căn cứ Luật nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc Hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất Đai;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;
- Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 06 năm 2008 của Quốc Hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt nam;
- Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 06 năm 2009 của Chính Phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 06 năm 2008 của Quốc Hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt nam;
- Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 99/2011/NĐ- CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;
- Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây Dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;
- Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT- BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của thông tư số 16/2010/TT- BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một

số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ- CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

- Căn cứ Giấy chứng nhận đầu tư số 271110000013 cấp ngày 25/07/2007 của UBND tỉnh Nghệ an cấp;

- Căn cứ Quyết định số ..... ngày ... tháng ... năm ... của .... về việc phê duyệt ..... quy hoạch chi tiết xây dựng dự án: ..... tại phường ....., thành phố ..... tỉnh .....

- Căn cứ Văn bản uỷ quyền số ..../VBUQ ngày ... tháng ... năm..... về việc bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản được ký giữa Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Lũng Lô 2.1 với Sàn giao dịch Bất động sản Lũng Lô 2.1;

- Căn cứ bản đăng ký mua bán căn hộ chung cư giữa Ông/Bà.... và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Lũng Lô 2.1 ngày ... tháng ... năm ....

## PHẦN II: CÁC BÊN KÝ KẾT HỢP ĐỒNG

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm 201... tại văn phòng Công ty CP Đầu tư Phát triển Lũng Lô 2.1, chúng tôi gồm:

### **BÊN A: BÊN BÁN NHÀ Ở (Sau đây gọi là Bên bán)**

Công ty : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN LŨNG LÔ 2.1

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900583855 ngày 26 tháng 11 năm 2010

Đại diện : Ông Lê Công Trinh Chức vụ : Giám đốc

Số CMND : 181387846 cấp ngày 07 / 09 / 2006, tại C.A Tỉnh Nghệ An

Địa chỉ : Khối Cộng Hoà, Phường Vinh Tân- TP Vinh, Tỉnh Nghệ an

Điện thoại : 0383.848.998 Fax : 0383.594.275

Tài khoản : 404.704.0600.27323 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế chi nhánh Vinh

Mã số thuế : 2900583855.

### **BÊN B: BÊN MUA NHÀ Ở (Sau đây gọi tắt là Bên mua)**

Ông/ Bà : .....

Đại diện cho (nếu Bên mua là tổ chức): .....

Theo giấy uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ) số ..... (nếu có)

CMND số : ..... Cấp ngày: ..... Tại: .....

Địa chỉ liên hệ : .....

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú : .....

Điện thoại : .....

### PHẦN III: CÁC ĐIỀU KHOẢN VÀ ĐIỀU KIỆN CỦA HỢP ĐỒNG

*Sau khi bàn bạc, trao đổi hai bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:*

#### **Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

1. **“Căn hộ”** là một 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 CP Đầu tư Phát triển Lũng Lô 2.1 đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

2. **“Nhà chung cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty CP Đầu tư Phát triển Lũng Lô 2.1 làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại ..... và các công trình tiện ích chung của toà nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số .... Thuộc dự án ....., khối ....., phường ....., Thành phố ...., Tỉnh .....

3. **“Hợp đồng”** là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục 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 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 theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thoả thuận trong hợp đồng này;

6. **“Diện tích sử dụng căn hộ”** là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thuỷ và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có

---

phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

7. **“Diện tích sàn xây dựng căn hộ”** là diện tích được tính từ tim đường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;

8. **“Phần sở hữu riêng của Bên mua”** là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại Khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;

9. **“Phần sở hữu riêng của Bên bán”** là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

10. **“Phần sở hữu chung trong nhà chung cư”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thoả thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;

11. **“Bản nội quy chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư được đính kèm theo hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở;

12. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư”** là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;

13. **“Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. **“Bảo trì nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng của nhà chung cư;

15. **“Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư”** là đơn vị thực hiện quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. **“Sự kiện bất khả kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong hợp đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo hợp đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được các bên nhất trí thoả thuận cụ thể tại Điều 14 của hợp đồng này;

17. **“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.

---

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

Bên bán đồng ý bán và Bên mua đồng ý mua căn hộ thuộc toà nhà Chung cư ..... với các đặc điểm dưới đây:

### **1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:**

a) Căn hộ số : .....tại tầng (tầng có căn hộ) : .....thuộc nhà chung cư ..... Đường ....., Phường .....Thành phố .... Tỉnh Nghệ An;

b) Diện tích sử dụng căn hộ : .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thuỷ (gọi chung là diện tích thông thuỷ) theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thuỷ ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ. Nếu diện tích thông thuỷ thực tế chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thuỷ thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thuỷ chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên mua được xác định theo diện tích thông thuỷ thực tế khi bàn giao căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để .....

đ) Năm hoàn thành xây dựng: .....

### **2. Đặc điểm về đất xây dựng toà nhà Chung cư có căn hộ nêu trên tại khoản 1 Điều này:**

a) Thửa đất số : .....

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

c) Diện tích sử dụng chung : .....m<sup>2</sup>

---

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

**1. Giá bán căn hộ:**

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> 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/1m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng

**(Bằng chữ: .....)**

Giá bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư, trong đó:

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) là: ..... **đồng**

**(Bằng chữ: .....)**

- Thuế giá trị gia tăng: ..... **đồng**

**(Bằng chữ: .....)**

Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- 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: .....)**

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- 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 cho Bên mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn hộ gồm: dịch vụ 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;

- Phí quản lý vận hành nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua theo thoả thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thoả thuận tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này;

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán 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: điện nước, điện thoại, truyền hình cáp ... cho nhà cung cấp dịch vụ.

**2. Phương thức thanh toán:** thanh toán bằng tiền mặt Việt Nam thông qua hình thức trả tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng thương mại cổ phần Quốc tế chi nhánh Vinh theo tài khoản số 404.704.0600.27323.

Thời điểm xác định Bên mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên bán.

**3. Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ:**

a) Bên mua sẽ thanh toán cho Bên bán theo tiến trên tổng giá trị bán căn hộ được quy định như sau (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%):

- **Thanh toán đợt 1: ..... Đồng**

(Bằng chữ: .....)

thời hạn thanh toán: .....;

- **Thanh toán đợt 2: ..... Đồng**

(Bằng chữ:.....)

thời hạn thanh toán: .....;

- **Thanh toán đợt 3: ..... Đồng**

(Bằng chữ:.....)

thời hạn thanh toán: .....;

- .....

Bên bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản hoặc liên lạc trực tiếp (theo địa chỉ ghi trên Hợp đồng) với Bên mua trước 05 ngày khi tới thời hạn nộp tiền cho mỗi đợt.

Khi có chênh lệch về diện tích sàn thực tế khi bàn giao căn hộ thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế, thời hạn thanh toán khi có chênh lệch này được thực hiện sau 5 ngày kể từ ngày bàn giao căn hộ.

b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban Quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thoả thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.



---

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

1. Bên bán cam kết đảm bảo chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà các bên đã cam kết trong hợp đồng này.

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 thoả thuận dưới đây:

- a) Giai đoạn 1: .....
- b) Giai đoạn 2: .....
- c) Giai đoạn 3: .....
- d) .....

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 đảm bảo 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 Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc.

#### **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 thoả thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thoả 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 thoả thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thoả thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên mua (hoặc bên mua lại nhà ở 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 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 thoả thuận của Bên mua;

g) 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 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;

h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thoả thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

i) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thoả 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;

k) Bên bán được quyền miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên mua sử dụng và định đoạt căn hộ. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của Bên thứ ba với Bên mua làm thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của Bên bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án thì Bên mua và Bên thứ ba có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên bán và Bên bán được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này;

## **2. Nghĩa vụ của Bên bán:**

a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) 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 thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thoả thuận giữa Bên mua và Bên bán và được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

---

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

đ) 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 nêu tại Điều 9 của Hợp đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thoả thuận trong hợp đồng này;

g) 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 ...;

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) 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 quyền sở hữu về căn hộ cho Bên mua.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày **nhận được** thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi **Bên mua** tự nguyện đi 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 mua bán cho Bên mua;

k) 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**;

l) 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;

m) Nộp phạt vi phạm **hợp đồng** và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thoả thuận **thuộc diện** phải nộp phạt hoặc bồi thường hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

n) Nộp kinh **phí bảo** trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản trị nhà chung cư theo đúng thoả thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

## **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 thoả thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thoả thuận trong hợp đồng này;

b) Được sử dụng chỗ đỗ xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư: vị trí được xác định khi làm hợp đồng dịch vụ trông giữ xe với công ty Lũng Lô 2.1

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 i 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;

đ) 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 bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và 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% 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 bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

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;

k) 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 bàn giao căn hộ, Bên mua chịu hoàn toàn trách nhiệm đối với căn hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm đảm bảo tính pháp lý và việc bảo hành căn hộ của Bên bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng



---

bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả 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;

đ) 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 theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thoả thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm 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;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật nhà ở và theo thoả thuận của hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thoả 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;

m) 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;

n) Cung cấp đầy đủ tất cả các chứng từ mà Bên bán đã xuất cho Bên mua vào mỗi đợt thanh toán khi Bên bán yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc để thu hồi trong trường hợp Bên mua có đề nghị thanh lý hợp đồng này và được Bên bán đồng ý;

o) Đảm bảo và chịu trách nhiệm hoàn toàn về tư cách pháp lý của mình khi tham gia ký kết Hợp đồng này theo quy định của pháp luật Việt Nam;

p) Tự chịu trách nhiệm về việc cung cấp số CMND, nơi thường trú, địa chỉ liên lạc, số điện thoại cho việc ký kết Hợp đồng này. Các thông tin này là cơ sở để Bên Bán gửi thông báo và liên lạc với Bên mua trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng này;

q) Trường hợp Bên mua gây ra thiệt hại đối với tài sản chung của khu căn hộ thì phải bồi thường và chịu trách nhiệm trước pháp luật;

r) Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng này) đều phải tuân thủ mọi điều kiện của Hợp đồng này cùng

các Phụ lục, Bản nội quy kèm theo và Hợp đồng sử dụng tiện ích Bên mua đã ký với Doanh nghiệp quản lý vận hành khu căn hộ (nếu có).

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

1. Bên mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại 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 nhà;

2. Bên mua có trách nhiệm nộp thuế và các 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:

- Bên bán phải xây dựng xong căn hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt;
- Bên bán phải xây dựng xong các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

- Bên mua phải thanh toán đầy đủ số tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này và 2% khoản kinh phí bảo trì phần sở hữu chung trước khi nhận bàn giao căn hộ;

2. Bên bán bàn giao căn hộ cho Bên mua vào .....

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 120 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là 10 ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ;

3. Căn hộ bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được phê duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp đã 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 uỷ 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 uỷ quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 120 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 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 bán, kể cả trường hợp Bên mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ 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 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành 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 nhà ở.

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, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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 đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc được Bên bán uỷ 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 05 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 thoả thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành nhà ở. 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. Nếu Bên mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế những thiệt hại phát sinh thì Bên bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng.

5. 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:

- a) Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên;
- b) Không ít hơn 36 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 4 đến 8 tầng;
- c) Không ít hơn 24 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Bên bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- 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;
- Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại khoản 5 Điều này;
- Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thoả 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.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thoả thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên mua. Việc bảo trì phân sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

### **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 Ngân hàng.

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 nhà ở. 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 căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ đang mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để bên mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên bán theo thoả 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 thoả thuận của Bên bán và Bên mua trong hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 2 của Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ đều được hưởng quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thoả 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 thoả thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này;

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc sở hữu riêng của Bên bán bao gồm: Phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh;

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: Hành lang, lối đi chung, cầu thang bộ, cầu thang máy, lối thoát hiểm, nơi để xe (bãi đậu xe có thu phí xe), thiết bị chống cháy, hệ thống xử lý thải, khuôn viên nhà chung cư.

4. Các diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác trong toà nhà chung cư như: Toàn bộ diện tích tầng 01 sử dụng làm văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác;

5. Hai bên nhất trí thoả thuận mức 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 là ..... đồng/m<sup>2</sup>/tháng. Mức 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 phí này cho Bên bán vào ngày cuối cùng của hàng tháng;

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thoả 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 mức phí quản lý vận hành nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác.

**Điều 12: Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a) Nếu quá 30 ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thoả thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên số tổng số tiền chậm thanh toán theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn theo từng tháng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thoả thuận tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 120 ngày thì Bên bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua. Bên bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên mua đã

---

thanh toán không tính lãi suất trừ đi chi phí phát sinh trong quá trình làm thủ tục chấm dứt hợp đồng (nếu có) trong vòng 30 ngày làm việc, kể từ ngày hoàn thành thủ tục chấm dứt hợp đồng.

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

a) Nếu Bên mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thoả thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn 90 ngày, kể từ ngày Bên bán phải bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 8 của hợp đồng này 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 hợp đồng theo lãi suất tiền gửi có kỳ hạn theo từng tháng do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam công bố trên tổng số tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thoả thuận đến ngày Bên bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên mua;

b) Nếu Bên bán chậm bàn giao căn hộ quá 120 ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thoả thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng với thoả thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên mua đã thanh toán và không tính lãi suất.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thoả thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao theo yêu cầu của Bên bán thì Bên mua phải chịu chi phí quản lý căn hộ trong suốt quá thời gian chưa nhận bàn giao căn hộ.

Trong thời gian 30 ngày, kể từ ngày đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên bán gửi cho Bên mua, nếu Bên mua không liên hệ làm thủ tục nhận bàn giao căn hộ mà không có lý do chính đáng được báo cho Bên bán hoặc từ chối nhận bàn giao căn hộ mà không do lỗi của Bên bán thì xem như Bên mua đã đồng ý chấp thuận nhận bàn giao căn hộ với hiện trạng tại thời điểm đó; việc bàn giao căn hộ giữa các bên được xem như hoàn tất sau khi Bên bán bàn giao chìa khoá căn hộ cho Bên quản lý nhà chung cư.

### **Điều 13: Cam kết của các bên:**

#### ***1. Bên bán cam kết:***

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu theo thoả thuận trong hợp đồng này;

#### ***2. Bên mua cam kết:***

a) Đã tìm hiểu kỹ, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

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 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 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 bán 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.

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 bố 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 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.

#### **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** củ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật **quy định**;

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

d) Do sự cố **phá hoại, hỏa hoạn**, , bạo động, dịch bệnh, khủng bố hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm **ngoài phạm vi** kiểm soát của con người.

2. Mọi trường **hợp khó khăn** về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng 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 5 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng, đồng thời cung cấp các văn kiện thực tế, xác nhận cho các chi tiết của sự cố gặp phải (nếu có) và nêu lý do trì hoãn của việc thực hiện hợp đồng.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời hạn 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 sẽ chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thoả thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thoả thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên bán chậm bàn giao căn hộ theo thoả 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 60 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên không có thoả 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.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được xử lý như sau:

- Xử lý theo khoản 1 và 2 Điều 12 của hợp đồng này khi chấm dứt hợp đồng xảy ra theo điểm b và c Điều 15 của hợp đồng này;

- Hợp đồng chấm dứt tại điểm a và d điều 15 của hợp đồng này thì hai bên không phải đền bù thiệt hại cho nhau; đồng thời hai bên phải có trách nhiệm thanh toán, xác định mức độ hoàn thành của hợp đồng để giải quyết vấn đề tồn đọng làm căn cứ và tiến hành thanh lý hợp đồng.

3. Trong bất kỳ trường hợp nào, dù Hợp đồng chấm dứt theo thời hạn hoặc chấm dứt trước thời hạn như quy định tại Điều này, hai bên phải tiến hành thủ tục thanh lý Hợp đồng và giải quyết dứt điểm các vấn đề còn tồn tại theo quy định hiện hành của Nhà nước căn cứ trên khối lượng công việc đã thực hiện tính đến thời điểm đó và theo thoả thuận của Hợp đồng này.

### **Điều 16: Thông báo:**

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

a) Địa chỉ Bên bán: Khu đô thị Long Châu, Khối Cộng hoà - P. Vinh tân – T.P Vinh – Nghệ an;

b) Địa chỉ Bên mua: .....

2. Hình thức thông báo: Bằng văn bản (thư) hoặc điện thoại;

3. Bên nhận thông báo là người mua đứng tên trên hợp đồng này;

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 thoả thuận tại khoản 1, khoản 2, 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 ... , kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

---

5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau 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 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 thoả thuận khác:**

1. Các bên sẽ trợ giúp và hợp tác với nhau trong quá trình thực hiện hợp đồng này;
2. Mọi sửa đổi bổ sung đối với hợp đồng này đều phải được bên bán và bên mua thoả thuận bằng văn bản.

**Điều 18: Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam. Mọi vấn đề không được nêu trong Hợp đồng này sẽ áp dụng pháp luật Việt nam hiện hành có liên quan giải quyết;

**Điều 19: Hiệu lực của hợp đồng:**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày được hai bên ký kết;
2. Hợp đồng này gồm 19 điều với 20 trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp giấy chứng nhận cho Bên mua;
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng toà nhà chung cư có căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ, bản nội quy sử dụng nhà chung cư.  
Các phụ lục đính kèm hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thoả 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 thoả 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 nhà thì  
đóng dấu của tổ chức)*

**BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ người ký và đóng  
dấu của doanh nghiệp bán nhà)*