

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:

GIỮA

CÔNG TY TNHH THỐNG NHẤT - BẮC VIỆT

Và

Ngày tháng năm

MỤC LỤC

Điều 1.	Giải thích từ ngữ	3
Điều 2.	Đặc điểm của Căn Hộ	5
Điều 3.	Tổng Giá Trị Hợp Đồng, phương thức và thời hạn thanh toán	6
Điều 4.	Chất lượng công trình	7
Điều 5.	Quyền và nghĩa vụ của Bên A	8
Điều 6.	Quyền và nghĩa vụ của Bên B	10
Điều 7.	Thuế và các khoản phí, lệ phí liên quan	13
Điều 8.	Bàn giao Căn Hộ.....	14
Điều 9.	Bảo hành Căn Hộ.....	16
Điều 10.	Chuyển giao quyền và nghĩa vụ.....	17
Điều 11.	Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Khu Chung Cư... 18	
Điều 12.	Xử lý vi phạm Hợp Đồng	20
Điều 13.	Sửa chữa và cải tạo Căn Hộ.....	21
Điều 14.	Cam kết của Các Bên.....	23
Điều 15.	Sự Kiện Bất Khả Kháng	24
Điều 16.	Chấm dứt Hợp Đồng.....	24
Điều 17.	Thông báo	25
Điều 18.	Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B	26
Điều 19.	Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp.....	27
Điều 20.	Hiệu lực của Hợp Đồng	27

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Hà Nội, ngày thángnăm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

TỔ HỢP NHÀ LIỀN KÈ, TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI VÀ CĂN HỘ

Số:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13
- Căn cứ Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 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;
- 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;
- Nghị định 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;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư.
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Luật Nhà ở
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105776791 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 19 tháng 01 năm 2012;
- Căn cứ vào Công văn số 5262/UBND-XDGT về việc điều chỉnh chỉ tiêu phương án kiến trúc ô đất tại số 82 phố Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 29 tháng 7 năm 2015
- Căn cứ Quyết định số 5538/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 21 tháng 10 năm 2015 về việc chấp thuận đầu tư Dự án Tổ hợp nhà liền kề, trung tâm thương mại và căn hộ tại 82 Nguyễn Tuân, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội ;

¹ Hợp đồng mua bán chỉ được ký kết khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó

- Căn cứ quyết định số 6306/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ngày 20 tháng 11 năm 2015 về việc thu hồi 17.830 m² đất tại 82 Nguyễn Tuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân; giao Công ty TNHH Thống nhất - Bắc Việt để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp nhà liền kề, trung tâm thương mại và căn hộ ;
- Căn cứ vào Công văn số 474/SXD-QLN ngày 17 tháng 01 năm 2017 của Sở xây dựng về việc nhà ở hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh tại Dự án tổ hợp nhà liền kề trung tâm thương mại và căn hộ số 82 Nguyễn Tuân, P. Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.
- Căn cứ vào Hợp đồng bảo lãnh /Hợp đồng tín dụng số 02/2016/HĐHM-PN/SHB.111303 ngày 28/1/2016

Theo khả năng và nhu cầu của các bên.

Hai bên đồng ý ký kết bản Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này (“**Hợp Đồng**”) với các điều khoản và điều kiện sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Ban Quản Trị**” bao gồm các thành viên do Hội Nghị Chung Cư bầu ra và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
2. “**Bản Nội Quy**” là bản nội quy quản lý, sử dụng chung cư được đính kèm tại Phụ lục X của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung bởi Hội Nghị Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng.
3. “**Bảo Hành Căn Hộ**” 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 và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
4. “**Bảo Trì Nhà Chung Cư**” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà nhằm duy trì chất lượng Tòa Nhà.
5. “**Bên A**” và “**Bên B**” lần lượt có nghĩa là Bên bán nhà ở và Bên mua nhà ở với các thông tin được nêu tại Phụ Lục I đính kèm Hợp Đồng này.
6. “**Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ**” là văn bản ghi nhận việc giao nhận Căn Hộ giữa Bên A và Bên B, được lập và ký kết hoặc được coi là đã ký kết giữa Các Bên theo mẫu tại Phụ Lục VI của Hợp Đồng này.
7. “**Các Bên**” có nghĩa là cả Bên A và Bên B, “**Bên**” có nghĩa là Bên A hoặc Bên B tùy từng ngữ cảnh.
8. “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà nằm trong Dự Án do Bên A làm chủ đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
9. “**Doanh Nghiệp Quản Lý**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Chung Cư sau khi Khu Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
10. “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Khu Chung Cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Khu Chung Cư hoạt động bình thường.
11. “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích 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.

12. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ như được quy định tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này, 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 được đính kèm Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
13. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”** là diện tích sử dụng Căn Hộ được đo đạc chính xác vào thời điểm bàn giao Căn Hộ như quy định tại Mục c, d Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng này.
14. **“Dự Án”** là Dự án *“Tổ hợp nhà liền kề, trung tâm thương mại và căn hộ”* tại số 82 Nguyễn Xuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty TNHH Thống Nhất - Bắc Việt làm chủ đầu tư, được xác định theo các bản vẽ, các chỉ dẫn kỹ thuật và các giấy tờ pháp lý được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép.
15. **“Giá Bán Căn Hộ”** là khoản tiền như được nêu tại Mục 1 Phần I Phụ Lục III của Hợp Đồng này.
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 B theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Hội Nghị Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của chủ sở hữu và người sử dụng các căn hộ trong Khu Chung Cư do Bên A chủ trì triệu tập lần đầu, và Ban Quản Trị chủ trì triệu tập các lần tiếp theo, được quy định cụ thể tại Bản Nội Quy Chung Cư.
18. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** 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.
19. **“Khu Chung Cư”** có nghĩa là toàn bộ Khối (Khu) nhà A và Khối (Khu) nhà B tọa lạc trên Dự Án được xây dựng phù hợp với Giấy phép xây dựng số 75/GPXD-SXD do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp ngày 29 tháng 9 năm 2016.
20. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung”** 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 Tòa Nhà.
21. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A”** là phần diện tích tại tầng hầm 2 và phần diện tích tại tầng hầm 1 trong Khu Chung Cư được chủ đầu tư khai thác, kinh doanh làm dịch vụ đỗ xe ô tô phục vụ người dân tại dự án theo quy định tại điều 100 luật nhà ở 2014; Phần diện tích có chức năng dịch vụ, thương mại tại tầng 1 và tầng 2 của công trình được chủ đầu tư khai thác, kinh doanh phục vụ nhu cầu của người dân sinh sống tại dự án (không bao gồm phần diện tích sảnh khu căn hộ, diện tích giao thông phụ trợ khối căn hộ, phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng y tế)
22. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B”** là phần Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được quy định tại Khoản 12 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ.
23. **“Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà”** là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử

dụng chung trong Tòa Nhà theo quy định của pháp luật nhà ở và được Các Bên thỏa thuận cụ thể tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.

24. **“Phí Quản Lý Hàng Tháng”** nghĩa là các khoản phí và chi phí hàng tháng mà các chủ sở hữu phải thanh toán cho các Dịch vụ Quản lý như được quy định tại Hợp Đồng này và Bản Nội Quy.
25. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
26. **“Tòa Nhà”** là tòa nhà chung cư 25 tầng, ký hiệu Tòa A và Tòa B, có Căn Hộ thuộc Dự Án tại số 82 Nguyễn Xuân, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
27. **“Tổng Giá Trị Hợp Đồng”** là khoản tiền quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua 01 (một) Căn Hộ như sau:

1. Đặc điểm Căn Hộ:
 - a. Vị trí Căn Hộ: được xác định chi tiết tại Mục 1 Phần I Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
 - b. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ: được xác định tại Mục 2 Phần I Phụ Lục II của Hợp Đồng này. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy theo quy định tại Khoản 12 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính Tổng Giá Trị Hợp Đồng quy định tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp Đồng này.
 - c. Các Bên đồng ý và thừa nhận rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ trên đây là tạm tính và có thể bị điều chỉnh theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên B có trách nhiệm thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng cho Bên A theo Diện Tích Sử Dụng Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ.
 - d. Trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế khi bàn giao Căn Hộ, và phần diện tích chênh lệch so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ quy định tại Mục b nêu trên (nếu có). Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.
 - e. Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ: được xác định tại Mục 3 Phần I Phụ Lục II của Hợp Đồng này, diện tích này được tính theo quy định tại Khoản 11 Điều 1 của Hợp Đồng này.
 - f. Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
 - g. Năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng: được xác định theo Mục 4 Phần I Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
 - h. Các đặc điểm chi tiết khác của Căn Hộ được mô tả tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Tòa Nhà có Căn Hộ:
 - a. Thửa đất số:.....hoặc ô số..... hoặc lô số:.....
 - b. Tờ bản đồ số:..... do cơ quan..... lập.....
 - c. Diện tích đất sử dụng chung: m².

Điều 3. Tổng Giá Trị Hợp Đồng, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng:

- a. Tổng Giá Trị Hợp Đồng: được xác định cụ thể tại Phụ Lục III của Hợp Đồng này.
- b. Tổng Giá Trị Hợp Đồng nêu tại Mục a Khoản này không bao gồm:
 - (i) Lệ phí trước bạ, các khoản phí, lệ phí, chi phí khác theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Các khoản lệ phí, phí, chi phí này do Bên B 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 B sử dụng cho riêng Căn Hộ hoặc cho riêng Bên B. Các chi phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ.
 - (iii) Phí Quản Lý Hàng Tháng: Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - (iv) Các khoản tiền mà Bên B phải thanh toán theo Bản Nội Quy tại từng thời điểm.
- c. Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ thì Bên B phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý Hàng Tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: gửi giữ xe, khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho các nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán:

- a. Bên B thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức tiền mặt tại văn phòng Bên A hoặc chuyển khoản duy nhất và không hủy ngang trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng vào tài khoản ngân hàng của Bên A theo thông tin dưới đây:

Chủ tài khoản: CÔNG TY TNHH THỐNG NHẤT - BẮC VIỆT

Số tài khoản: 1007106676

Mở tại: NH TMCP SÀI GÒN - HÀ NỘI - CN TÂY NAM HÀ NỘI - PGD NGUYỄN KHÁNH TOÀN

Tất cả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán đó sẽ do Bên B chịu.

- b. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm Bên A xuất phiếu thu ghi nhận về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên B (nếu thanh toán bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A (nếu thanh toán bằng chuyển khoản).
- c. Sau mỗi lần nhận được khoản tiền thanh toán của Bên B, Bên A sẽ cấp cho Bên B một hóa đơn giá trị gia tăng ghi nhận khoản tiền đã thanh toán tương ứng và ký văn bản xác nhận Tòa Nhà đã hoàn thành tương ứng với tiến độ thanh toán nêu tại Khoản 3 dưới đây.

3. Thời hạn thanh toán:

- a. Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tổng Giá Trị Hợp đồng (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà) theo các đợt thanh toán cụ thể quy định tại Phần II Phụ Lục III của Hợp Đồng này.

- b. Để làm rõ, tiến độ thanh toán sẽ căn cứ vào tiến độ thi công thực tế. Trường hợp tiến độ thi công thực tế có sự thay đổi so với tiến độ thi công dự kiến nêu tại Mục a Khoản 3 Điều này, tiến độ thanh toán thực tế sẽ được điều chỉnh tương ứng với tiến độ thi công thực tế, tuy nhiên trong mọi trường hợp, sẽ không sớm hoặc muộn hơn so với tiến độ dự kiến quá 03 (ba) tháng.
- c. Trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc kế tiếp ngày nghỉ đó.

4. Điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng

Trường hợp có sự chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ như quy định tại Khoản 1 Điều 2 Hợp Đồng này, thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng có thể bị điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

- a. Nếu sự chênh lệch trong phạm vi 01% (một phần trăm) thì Các Bên không điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng;
- b. Nếu sự chênh lệch vượt quá 01% (một phần trăm) thì Các Bên điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo tỷ lệ chênh lệch thực tế này, cụ thể theo các trường hợp sau:
 - (i) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên B thanh toán giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên A trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
 - (ii) Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, giá trị: Bên A hoàn trả lại số tiền theo giá trị của phần diện tích chênh lệch cho Bên B trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ của Bên B theo quy định tại Hợp Đồng này.

5. Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà:

- a. Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A toàn bộ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà trước thời điểm bàn giao Căn Hộ.
- b. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày thu Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà của người mua căn hộ hoặc diện tích khác trong Tòa Nhà, Bên A có trách nhiệm gửi vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý kinh phí này và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Tòa Nhà biết.
- c. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên A phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết; trường hợp Bên A không bàn giao kinh phí này thì Ban quản trị nhà chung cư có quyền yêu cầu Ủy ban nhân dân cấp tỉnh nơi có nhà chung cư thực hiện cưỡng chế buộc Bên A phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

Điều 4. Chất lượng công trình

1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình Tòa Nhà, 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 và thiết bị mà hai Bên đã thỏa thuận và quy định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Tòa Nhà theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a. Giai đoạn 1: dự kiến tháng 1/2017 xong phần móng của Tòa Nhà
 - b. Giai đoạn 2: dự kiến tháng 4/2017 xong 2 tầng hầm của Tòa Nhà
 - c. Giai đoạn 3: dự kiến tháng 6/2017 xong kết cấu sàn tầng 5 của Tòa Nhà
 - d. Giai đoạn 4: dự kiến tháng 9/2017 xong kết cấu sàn tầng 17 của Tòa Nhà.
 - e. Giai đoạn 5: dự kiến tháng 11/2017 xong kết cấu sàn tầng 25 của Tòa Nhà.
 - f. Giai đoạn 6: dự kiến tháng 6/2018 bàn giao căn hộ .
3. Bên A sẽ thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Căn Hộ của Bên B 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 A sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên B khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Tòa Nhà và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao Căn Hộ xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ đó

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A

- a. Yêu cầu Bên B thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Khoản 3, Khoản 4 và Khoản 5 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.
- b. Yêu cầu Bên B thực hiện nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và các sửa đổi, bổ sung do hai bên tự thỏa thuận (nếu có).
- c. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 8 của Hợp Đồng này.
- d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ và/hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các Phụ Lục, Biên bản thanh lý (nếu có).
- e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Căn Hộ 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 của Bên B.
- f. Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Bản Nội Quy Khu Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc trực tiếp quản lý vận hành Khu Chung Cư kể từ khi đưa Tòa nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- g. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo nội dung thỏa thuận tại Mục c Khoản 2 Điều 16 của Hợp Đồng này.

- h. Yêu cầu Bên B 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. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng, định đoạt theo quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A.
- j. Yêu cầu Bên B nộp các loại giấy tờ, tài liệu, văn bản và các khoản thuế và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên A sẽ thực hiện các thủ tục cần thiết tại cơ quan có thẩm quyền để Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định hiện hành của pháp luật. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ cho Bên B bị chậm trễ mà không do lỗi của Bên A.
- k. Thực hiện các quyền khác quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên A:

- a. Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Tòa Nhà và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên B kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ.
- b. Xây dựng Căn Hộ và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt đảm bảo khi bàn giao thì Bên B 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 pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi trừ trường hợp: (i) có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; hoặc (ii) theo sự thỏa thuận giữa Bên B và Bên A, đồng thời được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận.
- d. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Tòa Nhà và Khu Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành.
- e. Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao Căn Hộ cho Bên B và không phải chịu trách nhiệm đối với những tổn thất hao mòn tự nhiên của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt trong trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này.
- f. Thực hiện bảo hành Căn Hộ và Tòa Nhà theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này.
- g. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên B theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- h. Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B trong việc ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp.
- i. Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên A theo quy định của pháp luật.
- j. Thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 18 của Hợp Đồng này. Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan theo quy định của cơ quan có thẩm quyền để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

- k. Tổ chức Hội nghị Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị khi hội đủ điều kiện tổ chức hội nghị và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây dựng. Thành lập Ban quản lý vận hành Tòa nhà trực thuộc Bên A hoặc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Doanh Nghiệp Quản Lý trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập.
- l. Hỗ trợ Bên B làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên B. Bên A có quyền từ chối hỗ trợ khi việc hỗ trợ này vi phạm những quy định của pháp luật hiện hành.
- m. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- n. Nộp Kinh Phí Bảo Trì 2% theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng Của Bên A và chuyển toàn bộ Kinh Phí Bảo Trì đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng thương mại và giao cho Ban Quản Trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- o. Bảo mật thông tin của Bên B, không được phép thu thập, sử dụng, phát tán thông tin của Bên B cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên B, trừ trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu.
- p. Bên A có trách nhiệm ký Hợp đồng bảo lãnh với Ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách thuộc danh sách do Ngân hàng nhà nước công bố và gửi bản sao Hợp đồng bảo lãnh cho Bên B khi ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này.
- q. Không sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua Căn Hộ trả trước.
- r. Không 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 của Dự Án.
- s. Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng ,việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để Bên B kiểm tra thực tế tại công trình.
- t. Trong thời hạn 50 ngày, kể từ ngày bàn giao căn hộ cho Bên B hoặc kể từ thời điểm Bên B đã thanh toán đủ phần tiền theo thỏa thuận thì phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên B, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

1. Quyền của Bên B

- a. Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 Hợp Đồng này có chất lượng và các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục II đính kèm Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ, với điều kiện Bên B thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ của mình theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
- b. Bên B sẽ được bố trí sử dụng 01 (một) chỗ để xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà và có thể được bố trí thêm chỗ để xe máy/xe ô tô tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng và hiện trạng mặt bằng thực tế tại từng thời điểm có thu phí giữ xe. Việc bố trí chỗ để xe sẽ được xác định cụ thể để điều chỉnh khi vận hành Tòa Nhà theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu căn hộ của Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.
- c. Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật

(trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này như quy định tại Khoản 4 Điều 18 của Hợp Đồng này).

- d. Được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên A 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: (i) 100% Tổng Giá Trị Hợp Đồng; và (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ Hợp Đồng này; và (iii) các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.
- f. Yêu cầu Bên A 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. Thực hiện kiểm tra trước khi bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên A hoặc theo đề xuất kiểm tra của Bên B và được Bên A chấp thuận phù hợp với quy định tại Khoản 3 Điều 8 Hợp Đồng này.
- h. Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên A 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 B 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 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên B đối với Bên A.
- i. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội Nghị Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Chung Cư.
- j. Yêu cầu Bên A xem xét hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng. Bên B thừa nhận và đồng ý rằng, Bên A có quyền từ chối hỗ trợ khi xét thấy việc hỗ trợ vi phạm thỏa thuận của Hợp Đồng này hoặc vi phạm các quy định pháp luật liên quan.
- k. Yêu cầu Bên A nộp Kinh Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này.
- l. Bên B có quyền yêu cầu Bên A cung cấp thông tin về tiến độ xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình xây dựng.

2. Nghĩa vụ của Bên B

- a. Đảm bảo năng lực để thực hiện Hợp Đồng này và có đầy đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật và cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tự chịu trách nhiệm về việc cung cấp thông tin, địa chỉ liên lạc, số điện thoại cho việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này, các thông tin này là cơ sở để Bên A gửi thông báo và liên lạc với Bên B.
- b. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn: (i) các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo Khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này; (ii) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo quy định tại Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này; (iii) các khoản tiền phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư; và (iv) các loại phí, lệ phí, chi phí cũng như các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp

Đồng này, không phụ thuộc và việc có hay không có thông báo nộp tiền của Bên A. Trong trường hợp Bên B không thể trực tiếp thực hiện nghĩa vụ này, Bên B có trách nhiệm chỉ định hoặc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác đại diện thực hiện các nghĩa vụ thanh toán này.

- c. Nhận và ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo Khoản 5 Điều 8 của Hợp Đồng này.
- d. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ hoặc Căn Hộ được bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành Tòa nhà theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên A) 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. Đồng thời, Bên B (và các cá nhân/tổ chức mua các căn hộ khác thuộc Khu Chung Cư) cùng chịu trách nhiệm về quyền sử dụng đối với phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà theo quy định của Hợp Đồng này.
- e. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ hoặc Căn Hộ được bàn giao cho Doanh Nghiệp Quản Lý theo quy định tại Khoản 6 Điều 8 Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Căn Hộ, Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Chung Cư. Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Chung Cư và thanh toán Phí Quản Lý và các chi phí khác theo quy định tại Khoản 4, 5 Điều 11 Hợp Đồng này bất kể đã sử dụng Căn Hộ hay chưa.
- f. Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
- g. 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 B.
- h. Tạo điều kiện thuận lợi cho Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Khu Chung Cư.
- i. Sau khi nhận bàn giao Căn Hộ, với tư cách là chủ Căn Hộ, Bên B (không xét đến việc có hoặc không trực tiếp sử dụng Căn Hộ) cam kết sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở và đúng công năng thiết kế, đồng thời Bên B chịu trách nhiệm về mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ thời điểm bàn giao, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có).
- j. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên A 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.
- k. Trong suốt quá trình Bên A hỗ trợ xin cấp Giấy Chứng Nhận như quy định tại Mục j Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên B có nghĩa vụ :
 - (i) bảo đảm quyền hợp pháp của mình để mua và sở hữu Căn Hộ tại Việt Nam kể từ ngày ký Hợp Đồng này và trong suốt quá trình xin Giấy Chứng Nhận;
 - (ii) cung cấp đầy đủ và kịp thời tất cả các tài liệu theo quy định của pháp luật, cơ quan có thẩm quyền để Bên A xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B khi Bên A thông báo
 - (iii) có mặt đúng hẹn và đúng địa điểm theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc

Bên A;

(iv) thanh toán các loại thuế phí, lệ phí và chi phí cần thiết liên quan theo quy định của pháp luật liên quan đến và cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận.

Nếu Bên B không thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Mục này, Bên B sẽ phải gánh chịu tất cả các rủi ro và trách nhiệm phát sinh từ hoặc liên quan đến việc các cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm trễ hoặc không cấp Giấy Chứng Nhận và Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về sự chậm trễ hoặc không cấp đó.

Trong trường hợp Bên B không đủ điều kiện được sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật tại thời điểm nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có trách nhiệm thực hiện các hình thức xử lý theo quy định pháp luật.

- l. Trong thời hạn của Hợp Đồng này, Bên B hoặc Bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Căn Hộ từ Bên B hoặc bên thừa kế, nhận tặng cho Căn Hộ từ Bên B hoặc bất kỳ người lưu trú hoặc cư trú nào khác tại Căn Hộ phải tuân thủ mọi điều khoản của Hợp Đồng này và các thoả thuận khác liên quan đến Căn Hộ mà Bên B đã ký kết;
- m. Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp Bên B gây ra thiệt hại tới các tài sản chung của Khu Chung Cư.
- n. Trong thời gian thực hiện Hợp Đồng này và trước khi được bàn giao Căn Hộ, Bên B có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng này thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật, Bên A không được thu thêm bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng hợp đồng khi xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng cho Bên mua .
- o. Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng Hợp Đồng này và/hoặc quyền và/hoặc nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này và/hoặc chuyển nhượng Căn Hộ cho một bên thứ ba khác, Bên B có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy Chung Cư.
- p. Bên B tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này.
- q. Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A và Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Chung Cư;
- r. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên A trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A.
- s. Thực hiện các nghĩa vụ khác quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng Khu Chung Cư.

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

1. Bên B (i) sẽ thanh toán cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) sẽ hoàn trả lại cho Bên A các khoản tiền Bên A đã thanh toán cho các cơ quan có thẩm quyền trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A về nghĩa vụ của Bên B phải thanh toán hoặc phải hoàn trả lại cho Bên A theo quy định của Điều này, đối với tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí nhà nước thuộc trách nhiệm của Bên B, phát sinh liên quan

đến việc chuyển nhượng, đăng ký quyền sở hữu Căn Hộ và việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bao gồm, thuế giá trị gia tăng, lệ phí trước bạ các khoản tiền phải trả theo quy định của pháp luật để nhận được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có).

Thuế giá trị gia tăng phải trả sẽ được Bên A tính toán và ghi nhận trong hóa đơn do Bên A phát hành, sẽ được Bên B thanh toán cùng với mỗi đợt thanh toán như được quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.

2. Ngoài các loại thuế, phí nêu tại Khoản 1 trên đây, Bên B chịu trách nhiệm thanh toán các loại thuế, phí, chi phí (nếu có) theo quy định của nhà nước và cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc bán Căn Hộ cho người khác.
3. Bên A phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên A theo Hợp Đồng này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Điều 8. Bàn giao Căn Hộ

1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ
 - a. Bên A đã: (i) xây dựng và hoàn thành Căn Hộ theo đúng thiết kế và bản vẽ đã được duyệt và các điều chỉnh bản vẽ và thiết kế (nếu có) (trừ trường hợp thỏa thuận tại Mục g Khoản 1 Điều 5 và Mục c Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này), được chứng minh bằng bản vẽ hoàn công của Căn Hộ và/hoặc hồ sơ thiết kế và sơ đồ vị trí cuối cùng của Căn Hộ; (ii) sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị mà các bên đã thỏa thuận theo mô tả tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại Mục f Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này); (iii) xây dựng và hoàn thành Căn Hộ và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong Dự Án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trường hợp bàn giao căn hộ thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Tòa nhà đó; Diện tích sử dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch bằng hoặc thấp hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng này.
 - b. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán và các khoản tiền theo Điều 3 Hợp Đồng này, Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này.
 - c. Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, các khoản lệ phí, phí đến hạn theo quy định pháp luật (nếu có).
2. Bên A bàn giao Căn Hộ cho Bên B vào ngày tháng năm 201 với điều kiện là các điều kiện bàn giao nêu tại Khoản 1 Điều này đã được đáp ứng đầy đủ. Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian dự kiến quy định tại Khoản này, nhưng không quá 90 (chín mươi) ngày so với thời gian bàn giao dự kiến Căn Hộ cho Bên B.
3. Để bảo đảm Căn Hộ được xây dựng và hoàn thành với chất lượng tốt nhất, trước khi Các Bên tiến hành bàn giao Căn Hộ, Bên A có thể thông báo cho Bên B về việc kiểm tra tình trạng Căn Hộ, và Bên B có trách nhiệm đến kiểm tra Căn Hộ vào thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên A, ghi nhận các khiếm khuyết của Căn Hộ so với mô tả tại Hợp Đồng này và đề xuất sửa chữa, khắc phục (nếu có) vào Phiếu ghi nhận ý kiến khách hàng trước khi bàn giao theo mẫu của Bên A đính kèm tại Phụ Lục IV của Hợp Đồng này ("**Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến Khách Hàng**").
4. Sau khi Bên B đã thực hiện đầy đủ các đợt thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên A sẽ gửi cho Bên B văn bản thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục V của Hợp Đồng này ("**Thông Báo Bàn Giao**") trước ít nhất 30 (ba mươi) ngày so với thời gian bàn giao Căn Hộ được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao, để

làm cơ sở cho Bên B thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 06 theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều 3 của Hợp Đồng này. Nếu Bên B không thể nhận bàn giao Căn Hộ vào thời điểm đã được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao, thì Bên B phải thông báo kịp thời cho Bên A biết và Hai Bên thống nhất về thời gian bàn giao Căn Hộ.

5. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc vào ngày hai Bên thống nhất về thời gian bàn giao Căn Hộ:
 - a. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ, cùng với đại diện của Bên A đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, ký và giao lại cho Bên A (i) 01 (một) bản gốc Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo mẫu tại Phụ lục VI của Hợp Đồng này, (ii) các hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích (nếu có), (iii) cùng các tài liệu liên quan đến Căn Hộ (nếu có). Bên B có quyền yêu cầu bên thứ ba (là một đơn vị tư vấn có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế với chi phí do Bên B chịu.
 - b. Trường hợp nếu Bên B đồng ý ký Biên Bản Bàn Giao để nhận bàn giao Căn Hộ nhưng Căn hộ vẫn còn khiếm khuyết như ghi nhận tại Phiếu Ghi Nhận Ý Kiến Khách Hàng quy định tại Khoản 3 Điều này hoặc bất kỳ khiếm khuyết nào khác so với mô tả theo Hợp Đồng, thì Bên B phải ghi rõ các yêu cầu sửa chữa hoặc khắc phục các điểm không phù hợp đó ("**Các Điểm Không Phù Hợp**") trong Bảng yêu cầu sửa chữa đính kèm Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
 - (i) Nếu Bên A đồng ý với các yêu cầu của Bên B về việc khắc phục, sửa chữa Các Điểm Không Phù Hợp này, Bên A sẽ chịu trách nhiệm thực hiện các sửa chữa cần thiết trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng việc sửa chữa mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về Bảo Hành Căn Hộ.
 - (ii) Nếu Bên A không đồng ý với yêu cầu của Bên B vì lý do (ii.1) yêu cầu không phù hợp quy định về bảo hành theo Hợp Đồng này và pháp luật hoặc (ii.2) yêu cầu sửa chữa không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả tại Hợp Đồng hoặc tiêu chuẩn và/hoặc quy chuẩn xây dựng Việt Nam hoặc (ii.3) các chi tiết/hạng mục yêu cầu sửa chữa đã phù hợp tiêu chuẩn và/hoặc quy chuẩn xây dựng Việt Nam, thì trong vòng 10 (mười) ngày, kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý khắc phục Các Điểm Không Phù Hợp của Bên A (nêu rõ lý do), Bên B phải gửi thông báo khiếu nại tới Bên A nêu rõ các cơ sở pháp lý để yêu cầu sửa chữa ("**Thông Báo Khiếu Nại**") và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục và giải quyết tranh chấp phù hợp với quy định tại Hợp Đồng và quy định của pháp luật.
 - c. Trường hợp Bên B từ chối ký Biên Bản Bàn Giao vì cho rằng Bên A bàn giao Căn Hộ còn Các Điểm Chưa Phù Hợp với thỏa thuận trong Hợp đồng này với các nội dung đã được xác định tại (i) điểm b ở mục 5 điều 8 của hợp đồng này. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được văn bản nêu trên của Bên B, Bên A sẽ xem xét khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với quy định tại Hợp Đồng để bàn giao Căn Hộ cho Bên B. Trường hợp Bên A không đồng ý về việc khắc phục Căn Hộ theo (ii) điểm b ở mục 5 điều 8 của hợp đồng này,
6. Trong trường hợp các điều kiện bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 1 Điều này đã được đáp ứng mà:

- a. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B không có mặt tại địa điểm và thời gian theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc theo thỏa thuận của Các Bên để nhận bàn giao Căn Hộ, trừ trường hợp sự chậm trễ hoặc vắng mặt do nguyên nhân bất khả kháng theo quy định trong Hợp Đồng hoặc Bên B có lý do hợp lý và được Bên A chấp thuận; hoặc
- b. Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên B không ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ trừ trường hợp quy định tại Mục c Khoản 5 Điều này và Mục h Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này.

thì Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ vẫn sẽ được coi là đã ký hợp lệ nếu chỉ có chữ ký của đại diện Bên A và ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A được xem là ngày Bên B chấp thuận nhận bàn giao hoàn toàn Căn Hộ với hiện trạng thực tế tại thời điểm đó. Trong trường hợp này, Bên A được xem như đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng này sau khi bàn giao chìa khóa Căn Hộ cho Doanh Nghiệp Quản Lý. Mọi khiếu nại, thắc mắc về sau liên quan đến việc bàn giao hay hiện trạng Căn Hộ, Bên A sẽ giải quyết theo điều kiện Bảo Hành Căn Hộ.

7. Nếu Bên B có lý do hợp lý dẫn tới việc chậm trễ nhận bàn giao Căn Hộ, Bên B phải thông báo cho Bên A trong khoảng thời gian ít nhất 72 (bảy hai) giờ đồng hồ trước thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A. Trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng thì xử lý theo quy định tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
8. Trong các trường hợp khác, Bên B sẽ được coi là chấp nhận việc bàn giao Căn Hộ kể từ thời điểm ký tên vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ cấu thành bằng chứng cuối cùng chứng minh rằng Căn Hộ đã Đủ điều kiện bàn giao theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng phù hợp quy định pháp luật
9. Kể từ thời điểm ký (theo Khoản 8 Điều này) hoặc được coi là đã ký (theo khoản 6 Điều này) Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên B được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ đã nhận bàn giao, bất kể Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này: (i) mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ ngày bàn giao, (ii) nghĩa vụ tài chính phát sinh cho Bên B liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư và pháp luật hiện hành, kể cả chi phí điện, nước, điện thoại, ... và các chi phí khác (nếu có). Trong trường hợp Bên B chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3 Hợp Đồng này thì Bên B còn chịu trách nhiệm theo quy định tại Khoản 1 Điều 12 Hợp Đồng này.

Điều 9: Bảo hành Căn Hộ

1. Bên A có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định theo quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên B, Bên A cung cấp cho Bên B 01 (một) bản sao Biên bản nghiệm thu đưa công trình Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ. Thời hạn bảo hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") được tính từ ngày ký Biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng nêu trên và xác định như sau:
 - a. 60 (sáu mươi) tháng đối với những hư hỏng: (i) thuộc về kết cấu chính (khung, dầm, cột, trần sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát); (ii) hệ thống các loại cửa; (iii) hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng; (iv) bể nước và hệ thống

- cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt; và (v) khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở;
- b. 12 (mười hai) tháng đối với các hạng mục nội thất được liệt kê tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này;
 - c. Theo quy định của nhà sản xuất đối với các thiết bị khác gắn liền với Căn Hộ do Bên A cung cấp.
3. Trong Thời Hạn Bảo Hành, phù hợp với quy định của pháp luật, việc bảo hành sẽ được thực hiện bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục sai sót của Căn Hộ hoặc thay thế các thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đạt kết quả tương tự tình trạng tại thời điểm nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng. Công tác bảo hành được thực hiện bởi Bên A hoặc cá nhân/ tổ chức được Bên A chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện.
 4. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.
 5. Bên A không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a. Trường hợp hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp hư hỏng do lỗi (sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng/ sai mục đích sử dụng/ quá tải trọng, quá công suất hoặc tự ý sửa chữa thay đổi chức năng, thay đổi mục đích sử dụng) của Bên B 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 quy định tại Điều 15 Hợp Đồng này gây ra;
 - d. Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo quy định tại Khoản 2 Điều này;
 - e. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A;
 6. Sau Thời Hạn Bảo Hành theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Bên B có quyền tự do thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê để ở, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hợp lệ của Căn Hộ đó phù hợp với Khoản 3 Điều 18 Hợp Đồng này.
2. Bên B có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất cho Bên B chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán phải được lập thành văn bản có xác nhận của Bên A vào văn bản chuyển nhượng. Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được thực hiện tiếp tục các quyền, nghĩa vụ của Bên B. Bên A có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc

chuyển nhượng hợp đồng và không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp đồng nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng. Việc chuyển nhượng của Bên B chỉ thực hiện sau khi có đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:

- a. Căn Hộ/quyền của Bên B phát sinh theo Hợp Đồng này 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 B chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
 - b. Bên B đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn, các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Căn Hộ đã mua cho Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - c. Bên nhận chuyển nhượng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng;
 - d. Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp Đồng này, Bản Nội Quy Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm; và
 - e. Bên B và bên nhận chuyển nhượng của Bên B phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế và các phí tổn liên quan đến việc chuyển nhượng.
3. Nếu các quy định tại Khoản 2 Điều này không được tuân thủ, thì:
- a. Bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không giải trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên B đã được quy định trong Hợp Đồng này; và
 - b. Trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng của Bên B vi phạm bất kỳ điều khoản nào quy định trong Hợp Đồng, Bên A có quyền thực hiện các biện pháp khắc phục trực tiếp đối với Bên B mà không cần thiết phải thực hiện mọi biện pháp khắc phục đối với bên nhận chuyển nhượng của Bên B.
4. Cá nhân hoặc pháp nhân được quyền thừa kế tài sản của một Bên theo quy định của pháp luật sẽ được thừa hưởng mọi quyền lợi và nghĩa vụ của Bên đó trong Hợp đồng phù hợp quy định pháp luật
5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 2 và Khoản 4 Điều này, người mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc bên nhận thừa kế đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Chung Cư. Bên A sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào mà không phải lỗi của Bên A liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên B và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng/ chuyển giao Hợp Đồng này, cũng như việc bên nhận chuyển nhượng/ bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

Điều 11. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Khu Chung Cư

1. Bên B được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên B theo quy định tại Khoản 22 Điều 1 của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được nêu tại Phụ lục II của Hợp Đồng này, có quyền sở hữu, sử dụng đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà tại Khu Chung Cư theo quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A bao gồm: các căn hộ mà Bên A chưa/không bán, tầng hầm

(trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3.b dưới đây và phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ (bao gồm: hồ bơi, phòng tập thể dục, thư viện), văn phòng, trung tâm thương mại, phần diện tích để xe ô tô, phần diện tích để xe còn lại ngoài phần diện tích thuộc phần sở hữu chung như quy định tại Khoản 3.b dưới đây và hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong phần diện tích này.

Để tránh nhầm lẫn, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A sẽ thuộc quyền sở hữu duy nhất của Bên A.

Bên B và các chủ sở hữu/người sử dụng Căn Hộ trong Khu Chung Cư được phép sử dụng một số tiện ích trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A với điều kiện phải tuân thủ đầy đủ và nghiêm túc các quy định về quản lý và sử dụng các tiện ích này do Bên A toàn quyền quyết định tùy từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật.

3. Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà là: phần diện tích và không gian còn lại của Tòa Nhà không bao gồm Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B, phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu căn hộ khác và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A đã được quy định tại mục 12 Điều 1 của quyết định số 5538/QĐ-UBND ngày 21/10/2015, bao gồm:

- a. Nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa Nhà tại tầng 2 của hai tòa nhà, không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Tòa Nhà bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Tòa Nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc nội bộ, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của các chủ sở hữu Tòa Nhà;
- b. Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và bố trí tại tầng hầm một.
- c. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Tòa Nhà, 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 Bên A quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- d. Các công trình công cộng trong khu vực Tòa Nhà 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 phê duyệt và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.

4. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý dự kiến như sau:

- a. Tính từ thời điểm Bên A bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh Nghiệp Quản Lý: Phí Quản Lý dự kiến từ 8.000 đồng/m²/tháng trở lên tùy thuộc vào Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và loại Căn Hộ và được quy định cụ thể trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Mức phí này được tính toán dựa trên giá thành dịch vụ và chi phí tham khảo tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên A điều chỉnh dựa trên những thay đổi về đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao Căn Hộ và không cao hơn mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành. Bên B có trách nhiệm đóng khoản phí này sau khi nhận bàn giao Căn Hộ (không phụ thuộc vào việc có hay không sử dụng Căn Hộ) với mức phí và vào thời điểm theo thông báo cụ thể của Bên A.

- b. Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên A cung cấp cho Bên B trước khi thành lập Ban Quản Trị được quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư và có thể được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm.
 - c. Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý. Bên A thu Phí Quản Lý với mức phí hợp lý để đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Khu Chung Cư trên cơ sở tuân thủ mức thu tối đa (giá trần) do Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội ban hành, và mức phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm.
5. Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng khác do Bên A hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý quy định theo thỏa thuận với Bên B và chỉ thu khi Bên B sử dụng dịch vụ.

Điều 12. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ. Việc Bên B chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán bất kỳ một khoản thanh toán nào theo quy định tại Điều 3 và Điều 7 sẽ được giải quyết như sau:
 - a. Bên A sẽ gửi trực tiếp cho Bên B (hoặc qua đường bưu điện, chuyển phát nhanh, thư đảm bảo, Fax...) một thông báo về việc chậm thanh toán đó và yêu cầu thanh toán khoản tiền bị chậm trong thời hạn 10 ngày.
 - b. Nếu Bên B không thực hiện việc thanh toán khoản tiền chậm trễ nêu trên trong vòng 10 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A thì Bên B phải thanh toán tiền lãi suất quá hạn thanh toán, theo mức lãi suất bằng 150% (*một trăm năm mươi phần trăm*) của lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội – CN Tây Nam Hà Nội - PGD Nguyễn Khánh Toàn trên số tiền quá hạn kể từ ngày đến hạn phải được thanh toán theo quy định của Hợp đồng.
 - c. Nếu Bên B vẫn chậm thanh toán bất cứ đợt nào trong vòng 60 ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A nêu trên, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường cho Bên B bất kỳ khoản tiền nào và khi đó Bên A sẽ có quyền tự do chào bán căn hộ và ký Hợp đồng với khách hàng khác.
 - d. Trong trường hợp chấm dứt Hợp đồng do Bên B chậm trễ trong việc thanh toán như quy định trên, Bên A sẽ có thông báo bằng văn bản đến cho Bên B và kể từ thời điểm gửi thông báo cho Bên B, Bên A sẽ chỉ hoàn trả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo quy định của Hợp đồng tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng (không phải trả tiền lãi) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền theo quy định tại khoản 5 Điều 12 Hợp đồng.
2. Hai Bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên B như sau:
 - a. Nếu Bên B đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này hoặc đã khắc phục vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nhưng quá thời hạn 03 (ba) tháng, kể từ ngày Bên A phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này mà Bên A vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm theo lãi suất là bằng 150% (*một trăm năm mươi phần trăm*) của lãi suất cho vay bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 06 tháng do Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Hà Nội – CN Tây Nam Hà Nội - PGD Nguyễn Khánh Toàn trên tổng số tiền

- mà Bên B đã thanh toán cho Bên A và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên A bàn giao căn hộ thực tế cho Bên B.
- b. Nếu Bên A chậm bàn giao căn hộ quá 06 (sáu) tháng, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này hoặc trường hợp Căn Hộ bàn giao có Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này hoặc Bên A chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng trước khi bàn giao theo Điều 4 Hợp đồng thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này 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 16 của Hợp đồng này. Trường hợp tiếp tục thực hiện hợp đồng, Bên A phải trả cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm theo lãi suất chậm bàn giao như áp dụng tại Điều 12 mục 2 khoản a
 - c. Trong trường hợp Bên B chấm dứt hợp đồng này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và thanh toán thêm cho Bên B (i) tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 12. mục 2 khoản a Hợp đồng này; (ii) khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 12% (mười hai phần trăm) tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì) và (iii) những khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật trong vòng 60 ngày kể từ thời điểm chấm dứt Hợp đồng.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên A và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng này mà Bên B không nhận bàn giao nhà hoặc chậm nhận bàn giao nhà quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và Bên B phải bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên A theo quy định pháp luật và chịu phạt 12% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì). Trong trường hợp này, Bên A sẽ gửi thông báo bằng văn bản tới Bên B ghi rõ số tiền bồi thường thiệt hại và số tiền phạt vi phạm Hợp đồng.
 4. Nếu các bên vẫn thỏa thuận nhận bàn giao nhà, trong thời gian Bên B chậm nhận bàn giao nhà, Bên B phải trả cho Bên A chi phí bảo quản căn hộ là 200.000 đồng/ngày (Hai trăm nghìn đồng một ngày) tính từ ngày đến hạn bàn giao nhà cho đến ngày Bên B nhận bàn giao nhà thực tế.
 5. Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 12. mục 1 khoản c và Điều 12 mục 3 Hợp đồng này, Bên A chỉ hoàn trả lại số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên A ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, tùy thời điểm nào đến trước sau khi trừ đi những khoản tiền sau đây:
 - a. Khoản tiền phạt bằng 12% tổng giá trị Hợp đồng này (chưa tính Thuế GTGT và Kinh Phí Bảo Trì).
 - b. Tiền thuế GTGT đã nộp (nếu không được hoàn trả lại).
 - c. Tất cả các khoản tiền lãi chậm trả theo quy định tại Điều 12 mục 2. khoản a Hợp đồng này.
 - d. Những khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật.
 - e. Bên A sẽ thông báo việc chấm dứt này cho Bên B bằng văn bản qua đường bưu điện đến địa chỉ của Bên B.

Điều 13. Sửa chữa và cải tạo Căn Hộ

Bên B cam kết và đảm bảo với Bên A sẽ tuân thủ các quy định sau đây liên quan đến bất kỳ

việc trang bị/ sửa sang, lắp đặt, nâng cấp, cải tạo, xây dựng, phá bỏ hay lắp đặt thêm hay bất kỳ công việc thay đổi nào được thực hiện đối với Căn Hộ (“*Sửa Chữa và Cải Tạo*”) cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập, ngay khi Ban Quản Trị được thành lập Ban Quản Trị sẽ đảm trách và tiếp quản các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo Điều 13 này:

1. Thiết kế, bố trí mặt bằng, kích cỡ và diện tích của Căn Hộ được quy định trong Hợp Đồng này sẽ không thể bị thay đổi hay sửa đổi vì bất kỳ lý do nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên A; và trong mọi trường hợp, việc Sửa Chữa và Cải Tạo được thực hiện đối với Căn Hộ:
 - a. không được ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài, kết cấu Toà Nhà, không gây thấm, dột, không gây thiệt hại, hư hỏng, ảnh hưởng đến căn hộ khác trong Toà Nhà và Khu Chung Cư;
 - b. không được ảnh hưởng đến việc vận hành, khai thác, quản lý sử dụng Tòa Nhà và Khu Chung Cư;
 - c. không chuyển đổi mục đích sử dụng của căn hộ trái với quy định pháp luật hiện hành.
2. Ít nhất là 30 (*ba mươi*) ngày trước ngày dự kiến bắt đầu thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo, Bên B sẽ gửi cho Bên A một đề nghị bằng văn bản với 02 (*hai*) bộ bản vẽ thiết kế/xây dựng để Bên A xem xét và chấp thuận. Bên B chỉ được thực hiện việc Sửa Chữa và Cải Tạo sau khi nhận được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên A. Đối với những Sửa Chữa và Cải Tạo nhỏ không ảnh hưởng đến kết cấu và thiết kế của Căn Hộ (như lát sàn, sơn tường,...), Bên B phải thông báo cho Bên A ít nhất 05 (*năm*) ngày trước ngày thực hiện sửa chữa và cải tạo đó.
3. Bên B sẽ đảm bảo rằng Bên B và các nhà thầu của mình sẽ: (i) giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị theo cách thức được Bên A hướng dẫn; (ii) nhanh chóng thu dọn rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không dùng đến khỏi Tòa Nhà và Khu Chung Cư và xử lý các thứ đó một cách an toàn và hợp pháp; và (iii) dọn dẹp các khu vực trong Tòa Nhà và Khu Chung Cư đã bị ảnh hưởng bởi việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B.
4. Bên B đảm bảo rằng việc Sửa Chữa và Cải Tạo (bao gồm cả việc lưu giữ các vật liệu, công cụ và trang thiết bị của các nhà thầu và việc thu dọn, di dời và xử lý rác thải, các mảnh phế liệu và các vật liệu không sử dụng đến) được thực hiện với mức tiếng ồn tối thiểu nhất và với sự bất tiện ít nhất có thể gây ra cho các chủ sở hữu khác, những người thuê, những người lưu trú, người được phép và người sử dụng khác trong Tòa Nhà và Khu Chung Cư. Bên B sẽ tuân thủ các quy tắc và các quy định an toàn của Bên A, và tất cả các hướng dẫn, chỉ dẫn/ chỉ định của Bên A. Bên B sẽ phục hồi lại, sửa chữa bất kỳ hư hại nào đối với Phần Sở Hữu Chung Trong Tòa Nhà hoặc bất kỳ căn hộ hoặc bất kỳ phần nào của Khu Chung Cư gây ra bởi hoặc có liên quan đến việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B.
5. Bên B có trách nhiệm bồi thường cho Bên A đối với thiệt hại phát sinh từ công việc Sửa Chữa và Cải Tạo của Bên B như quy định tại Điều 13 này, trong thời hạn 03 (*ba*) ngày kể từ ngày Bên A có yêu cầu kèm theo tài liệu chứng minh.
6. Bên A có quyền: (i) yêu cầu Bên B chấm dứt việc Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép thực hiện theo Điều 13 này và (ii) yêu cầu Bên B thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép đó. Trong trường hợp Bên B không thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ các hạng mục Sửa Chữa và Cải Tạo không được phép đó trong thời hạn 03 (*ba*) ngày kể từ ngày mà Bên A có yêu cầu, Bên A có quyền di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ tất cả các hạng mục không được phép đó và yêu cầu Bên B thanh

toán các chi phí và phí tổn thực tế mà Bên A phải gánh chịu do việc thực hiện việc di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ đó.

7. Trong trường hợp Bên A hoặc Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (tùy từng trường hợp) đồng ý với các đề xuất Sửa Chữa và Cải Tạo, Bên B hoặc người được Bên B cho phép sử dụng Căn Hộ phải cho phép đại diện của Bên A hoặc Ban Quản Trị, và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý hoặc các cơ quan chức năng (nếu có) ra vào Căn Hộ để kiểm tra và giám sát việc Sửa Chữa và Cải Tạo theo đúng quy định của Bản Nội Quy Chung Cư.

Điều 14. Cam kết của Các Bên

1. Bên A cam kết:

- a. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A 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 B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các phụ lục đính kèm.

2. Bên B cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
- b. Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ Lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó, tự nguyện ký kết và chấp nhận không hủy ngang tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này, các Phụ Lục kèm theo.
- c. Có quyền hợp pháp để mua Căn Hộ và đứng tên sở hữu Căn Hộ. Bên B cam kết cung cấp cho Bên A các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên A cho mục đích xác minh quyền này của Bên B tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên B ký kết và thực hiện các giao dịch quy định trong Hợp Đồng này sẽ không dẫn đến việc vi phạm bất kỳ quy định nào của pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên B đã biết hoặc phải biết khi ký kết Hợp Đồng này; hoặc yêu cầu Bên B phải có được bất kỳ phê chuẩn hay chấp thuận nào, hoặc gửi bất kỳ thông báo nào hay đăng ký với bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào khác.
- d. Số tiền mua Căn Hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A 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 Các Bên;
- e. Cung cấp các giấy tờ cần thiết hoặc thực hiện các công việc liên quan để thực hiện Hợp Đồng này và khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
- f. Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định trong Bản Nội Quy Chung Cư đính kèm Phụ Lục X của Hợp Đồng, cũng như đồng ý ký các cam kết, xác nhận đối với Bản Nội Quy Chung Cư. Bên B cam kết tuân thủ và buộc người sử dụng Căn Hộ tuân thủ nghiêm túc các quy định tại Bản Nội Quy Chung Cư.

3. Cam kết chung của Các Bên:
- a. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
 - b. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Mục, 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, Mục, Điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, Khoản, Mục, Điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật nhưng vẫn đảm bảo quyền lợi và phù hợp với ý chí của Các Bên.
 - c. Các Bên xác nhận: (i) đã đọc kỹ, hiểu rõ toàn bộ các điều khoản và điều kiện ghi trong Hợp đồng này; (ii) công nhận là nội dung được thể hiện đúng với ý chí của Các Bên; và (iii) cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung của Hợp Đồng này.

Điều 15. Sự Kiện Bất Khả Kháng

1. Việc không thực hiện hay chậm trễ thực hiện các nghĩa vụ của một Bên trong Hợp Đồng sẽ không bị xem là vi phạm Hợp Đồng và được miễn trừ trách nhiệm nếu xảy ra do các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định của pháp luật. Sự Kiện Bất Khả Kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên không thể lường trước và khắc phục được dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép, bao gồm các sự kiện sau đây:
 - a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai, phá hoại, hỏa hoạn, bạo động, dịch bệnh hoặc bất kỳ sự kiện nào khác nằm ngoài phạm vi kiểm soát của con người.
 - b. Hành vi của chính quyền: Do thay đổi chính sách pháp luật của nhà nước hoặc do quá trình giải quyết thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - c. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà không phải lỗi do các bên gây ra hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - d. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
 - e. Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
2. Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
3. Khi có Sự Kiện Bất Khả Kháng xảy ra khiến cho một Bên không còn khả năng thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, Bên gặp Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ: (i) thông báo cho Bên kia bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp trong thời hạn 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, và (ii) cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh hợp lý về việc xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và nêu lý do trì hoãn thực hiện Hợp Đồng. Việc Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp Các Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng.
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 Mục b, Khoản 2 Điều 16 của Hợp Đồng này.

Điều 16. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này sẽ thanh lý sau khi Các Bên tiến hành bàn giao căn hộ và Bên B đã thanh toán đầy đủ cho Bên A và Các Bên đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, các Phụ Lục kèm theo và biên bản thanh lý Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng này và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này được chấm dứt trước thời hạn khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
 - b. Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các 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.
 - c. Bên B chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại mục c khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này.
 - d. Bên A chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại mục b khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này.
 - e. Căn Hộ bàn giao có Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế lớn hơn 5% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp đồng này hoặc Bên A chưa hoàn thành cơ sở hạ tầng trước khi bàn giao theo Điều 4 Hợp đồng.
3. Khi chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Điều 16.2 Hợp đồng này thì Bên B phải chấp hành nghiêm túc việc bàn giao lại Căn hộ trong tình trạng như ban đầu (nếu Căn hộ đã được bàn giao cho Bên B), nếu có hư hỏng mất mát thì phải bồi thường. Việc hoàn trả lại tiền cho Bên B (nếu có) sẽ được Bên A chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của Bên B.
4. Các Bên không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng này ngoài các trường hợp được quy định tại Điều 16 của Hợp đồng này.

Điều 17. Thông báo

1. Hình thức thông báo: Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, mọi thay đổi về trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi trong các điều khoản đã thỏa thuận, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản bằng tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ ở phần đầu Hợp Đồng này hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
2. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thỏa thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi bưu điện không phát thư được vì bất kỳ lý do nào thì Bên thông báo sẽ thông tin cho Bên kia được biết và gửi thông báo bằng fax hoặc thư điện tử cho Bên kia. Trong một số trường hợp đặc biệt hoặc khẩn cấp, một trong Các Bên đồng ý hình thức thông báo cho Bên kia bằng điện thoại trực tiếp.
3. Các Bên thống nhất rằng nếu Bên B có nhiều người thì một trong những người thuộc Bên B được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này đều có thể là người đại diện để nhận thông báo và chịu trách nhiệm về việc đại diện nhận thông báo đó của mình.
4. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, thông tin, 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 thời gian được xác định như sau:

- a. Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của người nhận thông báo.
 - b. Khi gửi qua bưu điện: sau 03 (*ba*) ngày làm việc kể từ ngày đóng dấu của bưu điện đến.
 - c. Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công.
 - d. Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
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, khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo... mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.
6. Để tránh hiểu lầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên B được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này và địa chỉ thay đổi nêu trong thông báo thay đổi địa chỉ của mỗi Bên sau ngày ký kết Hợp Đồng này (nếu có) là chính xác. Trong trường hợp một Bên đã gửi thông báo theo quy định nêu tại Điều này, nhưng Bên kia không nhận được, vì bất kỳ lý do gì, thì Bên gửi thông báo cũng không phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên kia không nhận được thông báo.

Điều 18. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B

1. Trong thời hạn 50 (*năm mươi*) ngày kể từ ngày hai bên ký kết biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc kể từ thời điểm Bên B đã thanh toán tiền đầy đủ theo thỏa thuận, Bên A phải làm thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này. Khi nhận được thông báo của Bên A về việc thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ theo quy định của pháp luật, Bên B phải có mặt tại địa điểm và thời gian mà Bên A yêu cầu để Bên A hướng dẫn Bên B hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của pháp luật, và phải thực hiện đúng và đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.
2. Trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không có mặt vào thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên A và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên A dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này, thì Bên A không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B bị kéo dài.

Sau khi có thông báo của cơ quan nhà nước liên quan, Bên B chịu trách nhiệm trực tiếp nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận. Bên A không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên A.

3. Sau khi Bên A nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên B từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên A sẽ gửi cho Bên B thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục VIII của Hợp Đồng ("**Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**"), để làm cơ sở cho việc Bên B thực hiện thanh toán đợt cuối theo Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này. Sau khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo Hợp Đồng này, Bên A sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B và Các Bên ký kết

biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận theo mẫu đính kèm tại Phụ Lục IX của Hợp Đồng (“**Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận**”).

4. Trong trường hợp Bên B có nhu cầu tự nguyện làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B phải gửi yêu cầu bằng văn bản cho Bên A, Bên A sẽ hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý cần thiết về Căn Hộ cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán đầy đủ Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo Điều 3 của Hợp đồng này, toàn bộ các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, các khoản tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) và toàn bộ các nghĩa vụ tài chính khác có liên quan phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào liên quan đến Căn Hộ và việc xin cấp Giấy Chứng Nhận kể từ thời điểm Bên A bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên B trừ trường hợp do lỗi của Bên A
5. Kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc từ ngày bên A bàn giao hồ sơ pháp lý cho Bên B (trong trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 4 Điều này), Bên A được coi là đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Căn Hộ và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ theo Điều 9 của Hợp Đồng này trừ trường hợp do lỗi của bên A

Điều 19. Luật áp dụng và Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau căn cứ trên nền tảng pháp luật Việt Nam hiện hành.
3. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 20. Hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ khi được đại diện có thẩm quyền của hai Bên ký kết, và chỉ chấm dứt hiệu lực khi cả hai Bên đã hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ của mỗi Bên quy định tại Hợp Đồng này, Phụ Lục kèm theo và các văn bản thỏa thuận khác, hoặc chấm dứt trước thời hạn theo quy định tại Khoản 2 Điều 12 Hợp Đồng này.
2. Hợp Đồng này cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận trước đây, dù bằng lời nói hay văn bản liên quan đến nội dung Hợp Đồng này.
3. Việc bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này.
4. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên A hoặc Bên B chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
5. Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi được lập thành văn bản dưới hình thức Phụ Lục Hợp Đồng và phải được đại diện có thẩm quyền của Các Bên ký kết. Các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này, các Biên bản/văn bản liên quan (nếu có), và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là một phần không tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu

lực thi hành đối với Các Bên.

6. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 (*một*) bản vẽ thiết kế mặt bằng Tòa Nhà có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (*một*) Bản Nội Quy Chung Cư, 01 (*một*) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.
7. Hợp Đồng này có 20 Điều, được lập thành 03 (*ba*) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên B giữ 01 (*một*) bản, Bên A giữ 02 (*hai*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

ĐẠI DIỆN BÊN B

ĐẠI DIỆN BÊN A