

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

SỐ:

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TERRA GOLD VIỆT NAM

VÀ

.....

Ngày tháng năm

MỤC LỤC

ĐIỀU 1.	GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	2
ĐIỀU 2.	ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ	4
ĐIỀU 3.	PHẦN SỞ HỮU RIÊNG VÀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG	4
ĐIỀU 4.	CÁC KHOẢN THANH TOÁN, PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN	5
ĐIỀU 5.	BÀN GIAO CĂN HỘ	8
ĐIỀU 6.	ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN B	9
ĐIỀU 7.	CHUYỂN NHƯỢNG HỢP ĐỒNG, CĂN HỘ	10
ĐIỀU 8.	BẢO HÀNH CĂN HỘ	11
ĐIỀU 9.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A	11
ĐIỀU 10.	QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B	13
ĐIỀU 11.	CAM KẾT VÀ XÁC NHẬN CỦA CÁC BÊN	14
ĐIỀU 12.	NGƯỜI ĐẠI DIỆN CỦA BÊN B	14
ĐIỀU 13.	THÔNG BÁO	14
ĐIỀU 14.	SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG	15
ĐIỀU 15.	XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG	16
ĐIỀU 16.	HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG	17
ĐIỀU 17.	ĐIỀU KHOẢN KHÁC	18

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



Hà Nội, ngày tháng năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ¹

**DỰ ÁN TỔ HỢP CÔNG TRÌNH HỖN HỢP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ, VĂN PHÒNG,
KHÁCH SẠN, NHÀ Ở, NHÀ TRẺ VÀ TRƯỜNG HỌC**

Số:

- *[Căn cứ Bộ Luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2016;*
- *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 quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 ngày 17 tháng 11 năm 2010;*
- *Căn cứ Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10 tháng 09 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;*
- *Căn cứ Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư;*
- *Căn cứ Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 12 năm 2016 của Bộ Xây Dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, Thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của Bộ Xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016;*
- *Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn thực hiện Luật Nhà ở và 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;*
- *Căn cứ Văn bản cấp bảo lãnh số ngày tháng năm*;
- *Căn cứ Văn bản số..... ngàythángnăm của Sở Xây Dựng Thành phố Hà Nội về việc Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại số 423 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam làm chủ đầu tư đã đáp ứng quy định về điều kiện bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản 2014;²*
- *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:

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

² Các căn cứ này có thể được sửa đổi bổ sung tại từng thời điểm

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

- 1.1. “Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu có), đại diện Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (nếu có tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư); được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật; để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam.
- 1.2. “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư được đính kèm tại Phụ lục I của Hợp Đồng này và tất cả các bản sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng.
- 1.3. “Bảo Hành Căn Hộ”** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục của Căn Hộ được liệt kê cụ thể tại Điều 8 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.
- 1.4. “Bên A”** hoặc **“Chủ Đầu Tư”** là bên bán Căn Hộ với các thông tin được nêu tại Phụ Lục II “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” đính kèm Hợp Đồng
- 1.5. “Bên B”** là bên mua Căn Hộ với các thông tin được nêu tại Phụ Lục II “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” đính kèm Hợp Đồng.
- 1.6. “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 đính kèm Hợp Đồng.
- 1.7. “Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** có nghĩa là cả Bên A và Bên B, **“Bên”** có nghĩa là Bên A hoặc Bên B tùy từng ngữ cảnh.
- 1.8. “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 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.
- 1.9. “Chủ Sở Hữu”** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ của Dự Án (bao gồm cả Bên B theo Hợp Đồng này).
- 1.10. “Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”** là các dịch vụ quản lý, vận hành để đảm bảo Nhà Chung Cư hoạt động bình thường do Đơn Vị Quản Lý thực hiện theo hợp đồng ký kết với Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- 1.11. “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.
- 1.12. “Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy, 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 diện tích tường bao Căn Hộ, tường phân chia các Căn Hộ, 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 III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- 1.13. “Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế”** là diện tích sử dụng Căn Hộ được đo đạc, xác định vào thời điểm bàn giao Căn Hộ; được ghi nhận trên Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và/hoặc

Giấy Chứng Nhận được cấp đối với Căn Hộ đó.

- 1.14. **“Dự Án”** là Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại số 423 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam làm chủ đầu tư, được xác định theo các bản vẽ, các chỉ dẫn kỹ thuật và các giấy tờ pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.
- 1.15. **“Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- 1.16. **“Giá Bán Căn Hộ”** là khoản tiền Bên B phải thanh toán cho Bên A để mua Căn Hộ, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, được nêu tại Phụ Lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- 1.17. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Hộ do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên B.
- 1.18. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu Chủ Sở Hữu không tham dự) của các Căn Hộ trong Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tổ chức các lần tiếp theo, được quy định cụ thể tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- 1.19. **“Hợp Đồng”** hoặc **“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”** là Hợp đồng mua bán Căn Hộ 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.
- 1.20. **“Người tạm trú và khách ra vào”** là tất cả những người ra vào Nhà Chung Cư mà không phải Chủ Sở Hữu hay Người Sử Dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư.
- 1.21. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung”** là khoản tiền do các Chủ Sở Hữu đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư.
- 1.22. **“Nhà Chung Cư”** có nghĩa là Tòa nhàtầng, ký hiệu Tòa nhà thuộc Dự Án được xây dựng phù hợp với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 1.23. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến”** là ngày Bên A dự kiến bàn giao Căn Hộ cho Bên B nêu tại Điểm 5.2.a Điều 5 và Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” Hợp Đồng này.
- 1.24. **“Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ”** là ngày muộn nhất mà Bên A được phép lùi bàn giao so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến nêu tại Điểm 5.2.b Điều 5 Hợp Đồng này.
- 1.25. **“Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế”** là ngày các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao hoặc ngày các Bên thống nhất chọn là ngày bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điểm 5.2.c Điều 5 của Hợp Đồng, bắt đầu từ lúc giờ sáng và kết thúc vàogiờ chiều.
- 1.26. **“Người Đại Diện”** là người do Bên B ủy quyền đại diện của tất cả những người của Bên B để liên lạc với Bên A trong trường hợp Bên B có nhiều hơn một người, được chỉ định tại Phụ lục II “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- 1.27. **“Người Sử Dụng”** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ hoặc các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhà, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.28. **“Phần Sở Hữu Riêng”** là phần diện tích thuộc Nhà Chung Cư mà các Chủ Sở Hữu (trong đó có Bên B) được quyền sở hữu riêng theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.
- 1.29. **“Phần Sở Hữu Chung”** là phần diện tích thuộc Nhà Chung Cư được sở hữu, sử dụng chung

theo quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng.

- 1.30. “Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành”** là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Khoản 4.3 Điều 4 của Hợp Đồng.
- 1.31. “Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng.
- 1.32. “Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”** là văn bản của Bên A gửi Bên B thông báo về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ theo mẫu đính kèm Hợp Đồng.
- 1.33. “Tổng Giá Trị Hợp Đồng”** là khoản tiền quy định tại Khoản 4.1 Điều 4 của Hợp Đồng.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ

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

- 2.1.** Đặc điểm Căn Hộ: Theo mô tả tại Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- 2.2.** Đặc điểm về thửa đất của Dự Án:
- Thửa đất số:hoặc ô số..... hoặc lô số:
 - Tờ bản đồ số: do cơ quan..... lập.....
 - Diện tích đất xây dựng hạ tầng kỹ thuật, đường nội bộ, trồng cây xanh: m²
- 2.3.** Căn Hộ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu, thiết bị theo quy định tại Phụ Lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng. Công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư được xây dựng theo quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được Cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền chấp thuận/phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng hiện hành tại Việt Nam.
- 2.4.** Tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư như sau:
- Giai đoạn 1:
 - Giai đoạn 2:
 - Giai đoạn 3:
 -

Điều 3. Phần Sở Hữu Riêng và Phần Sở Hữu Chung

3.1. Phần Sở Hữu Riêng của Bên B trong Nhà Chung Cư bao gồm:

- Phần diện tích bên trong Căn Hộ bao gồm cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó.
- Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ được nêu tại Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.

3.2. Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư bao gồm:

- Toàn bộ phần diện tích và không gian còn lại của Nhà Chung Cư ngoài Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu.
- Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư.
- Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà Chung Cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao Nhà Chung Cư, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát

hiếm, lòng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của các Chủ Sở Hữu.

- d) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà Chung Cư, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên A quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
- e) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.
- f) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh) của các Chủ Sở Hữu. Bên B được bố trí sử dụng ... chỗ để xe máy tại khu vực để xe của Tòa Nhà. Việc bố trí thêm chỗ để xe máy/xe ô tô (có thu phí giữ xe) sẽ do Đơn Vị Quản Lý hoặc Bên A sắp xếp tùy thuộc vào nhu cầu sử dụng và hiện trạng mặt bằng thực tế tại từng thời điểm theo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ của Dự Án trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

3.3. Phần Sở Hữu Riêng của Bên A bao gồm:

- a) Các Căn Hộ mà Bên A chưa/không bán.
- b) Tầng hầm (bao gồm cả phần diện tích để xe còn lại trừ phần diện tích được quy định tại Điểm 3.2.f Điều này).
- c) Tầng một, các phần diện tích được sử dụng vào mục đích thương mại - dịch vụ và các phần diện tích đặt hệ thống trang thiết bị kỹ thuật phục vụ cho mục đích thương mại - dịch vụ theo bố trí của Bên A.
- d) Phần diện tích để xe ô tô.
- e) Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng trong Phần Sở Hữu Riêng của Bên A.

Điều 4. Các khoản thanh toán, phương thức và tiến độ thanh toán

4.1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng

- a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng và Thuế giá trị gia tăng: Bên B thanh toán cho Bên A theo Phụ Lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Tổng Giá Trị Hợp Đồng nêu tại Điểm 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.
 - 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.
 - iii. Các khoản tiền mà Bên B phải thanh toán theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tại từng thời điểm.

- c) Điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng

Trường hợp có sự chênh lệch (lớn hơn hoặc nhỏ hơn) giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng được điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

- i. Nếu chênh lệch trong phạm vi 01% (*một phần trăm*) thì Các Bên không điều chỉnh Tổng Giá Trị Hợp Đồng;

- ii. Nếu 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 như sau:
 - (ii).1. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế lớn hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ dự kiến (ghi trong Hợp Đồng này), Bên B thanh toán phần chênh lệch giữa Tổng Giá Trị Hợp Đồng thực tế với Tổng Giá Trị Hợp Đồng dự kiến (ghi trong Hợp Đồng này) cho Bên A trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.
 - (ii).2. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng, Bên A sẽ thanh toán phần chênh lệch giữa Tổng Giá Trị Hợp Đồng thực tế với Tổng Giá Trị Hợp Đồng dự kiến (ghi trong Hợp Đồng này) cho Bên B trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày hiệu lực của Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ.

4.2. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung

- a) Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung: Các Bên đóng góp theo Phụ lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày, kể từ ngày thu kinh phí của người mua, thuê mua căn hộ hoặc diện tích khác trong nhà chung cư, 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 Nhà Chung Cư biết.
- c) Trong thời hạn 07 (*bảy*) ngày, kể từ ngày Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập, Bên A phải chuyển giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung bao gồm cả lãi suất tiền gửi cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định pháp luật hiện hành 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 thành phố Hà Nội thực hiện cưỡng chế buộc Bên A phải thực hiện bàn giao theo quy định của Chính phủ.

4.3. Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành

Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế và không phụ thuộc vào việc có hay không sử dụng Căn Hộ, Bên B phải thanh toán chi phí sử dụng Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với mức giá như sau:

- a) *Cho tới thời điểm Hội Nghị Nhà Chung Cư đạt được thỏa thuận về Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Đơn Vị Quản Lý: Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng) dự kiến từ..... đồng/m²/tháng. Mức giá này có thể được Bên A điều chỉnh căn cứ vào nội dung công việc cần quản lý vận hành và dịch vụ được sử dụng trong Nhà Chung Cư tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, được xác định và ghi nhận tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ với điều kiện không cao hơn mức thu tối đa (giá trần) theo quy định pháp luật.*
- b) *Kể từ thời điểm Hội Nghị Nhà Chung Cư đạt được thỏa thuận về Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành với Đơn Vị Quản Lý: Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành được xác định và thanh toán theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.*

4.4. Thuế, phí, lệ phí khác

- a) Bên B có trách nhiệm nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc hoàn trả cho Bên A trong thời hạn 05 (năm) ngày kể từ ngày Bên B nhận được thông báo bằng văn bản của Bên A nếu Bên A đã thay mặt Bên B nộp các khoản thuế, phí và lệ phí Nhà nước phát sinh từ và/hoặc có liên quan đến việc chuyển nhượng và 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 và/hoặc bất kỳ các khoản tiền nào khác phải trả thêm cho Nhà nước theo quy định của pháp luật để nhận được quyền sử dụng đất và quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có).

- b) Bên B có trách nhiệm nộp Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền các loại thuế, phí, chi phí (nếu có) khi chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc bán Căn Hộ cho người khác phù hợp với quy định pháp luật.
- c) Bên B có trách nhiệm chi trả cho các nhà cung cấp dịch vụ các chi phí phát sinh khi kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ như: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ, tiện ích khác theo nhu cầu sử dụng của Bên B.
- d) Bên B có trách nhiệm chi trả các khoản phí ngân hàng, phí chuyển khoản hoặc các khoản phí tương tự phải trả hoặc phải tính trên khoản thanh toán của Bên B.
- e) Bên A chịu trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này.

4.5. Tiến độ thanh toán

- a) Tiến độ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng, thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định tại Phụ Lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.
- b) Tiến độ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng thực tế được xác định trên cơ sở tiến độ thi công thực tế. Trường hợp tiến độ thi công thực tế thay đổi so với tiến độ thi công dự kiến nêu tại Phụ Lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng, tiến độ thanh toán thực tế sẽ được điều chỉnh tương ứng với tiến độ thi công thực tế.³
- c) Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành của 03 tháng đầu tiên kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ được chuyển một lần cùng với khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung. Tiến độ thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành các lần tiếp theo quy định tại hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Đơn Vị Quản Lý. Tiến độ thanh toán các loại thuế, phí, lệ phí khác: theo yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, hoặc thông báo của Bên A, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên B và các nhà cung cấp dịch vụ.
- d) 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.
- e) Thời điểm xác định Bên B hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với tất cả các khoản tiền phải thanh toán, phải đóng là thời điểm số tiền nộp hoặc chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A.

4.6. Hồ sơ thanh toán

Tại mỗi đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng, Bên A có trách nhiệm cung cấp cho Bên B:

- a) Hóa đơn giá trị gia tăng tương ứng với giá trị thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng mà Bên B đã thực hiện;
- b) Các tài liệu xác nhận tiến độ xây dựng Nhà Chung Cư tương ứng với Tiến độ thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng.

4.7. Phương thức thanh toán

³ Việc chia số đợt thanh toán và khoản tiền thanh toán của từng đợt sẽ tùy theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng trên cơ sở bảo đảm không quá 30% Giá Bán Căn Hộ trong lần thanh toán đợt 1, không quá 70% Giá Bán Căn Hộ trước khi Bàn Giao Căn Hộ, và không quá 95% Giá Bán Căn Hộ trước khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận.

Bên B thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức nộp tiền mặt vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên A mở tại Ngân hàng
Thông tin tài khoản nhận thanh toán quy định tại Phụ lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng.

Điều 5. Bàn giao Căn Hộ

5.1. Điều kiện bàn giao Căn Hộ

- a. Bên A đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế, quy chuẩn do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận/cấp phép; đồng thời đã hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự Án theo tiến độ đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hơn/lớn hơn 05% (*năm phần trăm*) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng.
- b. Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng; Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung; các khoản thuế, lệ phí, phí đến hạn theo quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan (nếu có) và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có).
- c. Việc bàn giao Căn Hộ không dẫn đến vi phạm bất kỳ thỏa thuận nào hoặc làm ảnh hưởng tới việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Bên A và/hoặc Bên B theo Hợp Đồng này hoặc thỏa thuận khác đã ký giữa Các Bên.

5.2. Thủ tục Bàn Giao Căn Hộ

- a. Với các điều kiện nêu tại Khoản 5.1 Điều này, Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến được xác định tại Phụ lục III “Thông tin Căn Hộ” của Hợp Đồng.
- b. Bên A có thể bàn giao Căn Hộ sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 90 (*chín mươi*) ngày so với Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến.
- c. Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế được xác định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên A được gửi tới Bên B trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày của Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.

Nếu Bên B không thể nhận bàn giao Căn Hộ vào thời điểm đã được ấn định tại Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên B phải thông báo cho Bên A biết trước để thống nhất điều chỉnh Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế nhưng không sớm hơn hoặc muộn hơn 15 (*mười lăm*) ngày so với ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên A.

Nếu một trong hai Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế có thể tiếp tục được điều chỉnh theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng; hoặc nếu Bên B có lý do hợp lý dẫn tới chậm nhận bàn giao, Bên B có trách nhiệm thông báo cho Bên A trước 01 (*một*) ngày để Bên A xem xét và Bên A được toàn quyền quyết định điều chỉnh Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.

- d. Tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, 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. Bên A sẽ tiến hành đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế theo dụng cụ đo chuyên dụng thống nhất giữa các Căn Hộ. Bên A sẽ đo chiều dài theo đơn vị mm, diện tích tính theo đơn vị m² và lấy tròn đến hai số thập phân. 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. Theo đó:
 - i. Bên B có trách nhiệm nhận bàn giao, ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ nếu Căn Hộ

đã đáp ứng các điều kiện bàn giao nêu tại Điểm c Khoản 5.1 Điều này; hoặc:

- ii. Bên B được quyền từ chối ký Biên Bản Bàn Giao với điều kiện đưa ra căn cứ và bằng chứng chứng minh hợp pháp và hợp lý bằng văn bản trong vòng 10 (mười) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.
- e. Việc bàn giao Căn Hộ được xem là kết thúc và Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ được xem là ký kết đầy đủ bởi Các Bên tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế (ghi trên Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ) kể cả trong trường hợp Bên B không có mặt để nhận bàn giao hoặc Bên B từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, trừ trường hợp từ chối phù hợp với quy định tại Tiết ii Điểm d Khoản này. Khi đó, Bên A được xem như đã hoàn thành trách nhiệm bàn giao theo Hợp Đồng sau khi bàn giao chìa khóa Căn Hộ cho Đơn Vị 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.

5.3. Trách nhiệm pháp lý sau bàn giao

- a. Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, quyền và nghĩa vụ của Các Bên như sau:
 - i. Bên B được xem là chấp nhận với việc Căn Hộ đã được xây dựng và hoàn thành về mọi khía cạnh phù hợp với Hợp Đồng và đáp ứng yêu cầu của Bên B. Bên B được toàn quyền sử dụng Căn Hộ (đúng mục đích để ở và đúng công năng thiết kế) và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ (bất kể Bên B đã sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ và trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc Bảo Hành Căn Hộ của Bên A), bao gồm:
 - (i).1. Trách nhiệm đối với mọi tổn thất hao mòn của Căn Hộ và thiết bị đã được lắp đặt kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ.
 - (i).2. Trách nhiệm thực hiện các nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và pháp luật hiện hành.
 - (i).3. Trách nhiệm 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 pháp luật hiện hành.
 - (i).4. Trách nhiệm tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
 - ii. Bên A vẫn có quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho tới khi Bên B hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ đối với Bên A theo Hợp Đồng.
- b. Trong trường hợp Bên B không đến nhận bàn giao tại ngày bàn giao đã thống nhất hoặc từ chối ký Biên Bản Bàn Giao mà không có lý do hợp lý thì Biên Bản Bàn Giao được coi là đã được ký kết và có hiệu lực theo quy định nêu tại Điểm 5.2.e Điều này. Đồng thời, sau 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Biên bản bàn giao được xem là ký kết nhưng Bên B vẫn không đến nhận bàn giao Căn Hộ, Bên A có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm 16.1.b và Điểm 16.2.c Điều 16 Hợp Đồng này.

Điều 6. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên B

- 6.1.** Trong thời hạn 50 (năm mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ, Bên A có trách nhiệm nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Khoản 6.4 Điều này. Bên B có trách nhiệm thực hiện theo thông báo, nếu chậm trễ thì thời hạn nộp hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận được gia hạn tương ứng, nếu quá 10 (mười) ngày làm việc thì được coi là Bên B trực tiếp thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Ngoài ra, Bên A được miễn trừ trách nhiệm nếu việc cấp

Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào hoặc vì bất kỳ lý do gì mà không do lỗi của Bên A.

- 6.2.** Trong suốt quá trình thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có trách nhiệm:
- Thực hiện tất cả các thủ tục và công việc mà Bên A yêu cầu phù hợp với quy định của pháp luật để được cấp Giấy chứng nhận.
 - Trên cơ sở thông báo của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Bên B chịu trách nhiệm 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.
- 6.3.** 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, để làm cơ sở cho việc Bên B thực hiện thanh toán đợt cuối theo Phụ lục IV “Tổng giá trị hợp đồng và tiến độ thanh toán” của Hợp Đồng. Sau khi Bên B hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính còn lại theo Hợp Đồng, Bên A sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B hoặc bàn giao trực tiếp cho bên khác nếu có thỏa thuận giữa Các Bên về việc này.
- 6.4.** Trong trường hợp Bên B muốn tự thực hiện thủ tục đề nghị 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 hoàn tất các nghĩa vụ tài chính theo Hợp Đồng với Bên A.

Điều 7. Chuyển nhượng Hợp Đồng, Căn Hộ

- 7.1.** Trước khi Bên A nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên B có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba phù hợp với quy định của pháp luật về nhà ở và các quy định của Hợp Đồng. Việc chuyển nhượng Hợp Đồng phải được sự đồng ý bằng văn bản của Bên A và phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Hộ/quyền của Bên B phát sinh theo Hợp Đồng không đang trong tình trạng thế chấp hoặc sử dụng làm biện pháp bảo đảm (trừ trường hợp được sự đồng ý của bên nhận thế chấp, bên nhận bảo đảm), không bị hạn chế chuyển nhượng và không có tranh chấp với bên thứ ba.
 - Bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán 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.
 - 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.
 - Bên nhận chuyển nhượng phải cam kết tuân thủ toàn bộ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, các phụ lục đính kèm và các thỏa thuận bổ sung (nếu có) tại từng thời điểm; và
 - Bên B và bên nhận chuyển nhượng của Bên B phải tự chịu trách nhiệm về tất cả các khoản lệ phí, thuế, chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Nếu các điều kiện này không được tuân thủ, thì bất kỳ giao dịch chuyển nhượng nào được thực hiện sẽ không miễn trừ nghĩa vụ hoặc thay đổi trách nhiệm của Bên B đã được quy định trong Hợp Đồng.

- 7.2.** Người mua lại, người được tặng cho, nhận thừa kế... Căn Hộ được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư. Bên A sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào 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, cũng như việc bên nhận chuyển nhượng/bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ của Bên B theo Hợp Đồng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên B không hợp lệ hoặc không đầy đủ.

Điều 8. Bảo Hành Căn Hộ

8.1. Việc Bảo Hành Căn Hộ được thực hiện theo quy định tại Điều 85 Luật Nhà Ở và các quy định hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung, thay thế Điều 85 Luật Nhà Ở. Ngày bắt đầu Bảo Hành Căn Hộ được tính từ ngày ký Biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng (do Bên A cung cấp cho Bên B tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ) với thời hạn được xác định như sau:

- a. Thời hạn Bảo Hành là 60 (*sáu mươi*) tháng đối với các trường hợp:
 - i. Hư hỏng thuộc về kết cấu chính (khung, dầm, cột, trần sàn, mái, tường, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát).
 - ii. Hư hỏng thuộc về hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng.
 - iii. Hư hỏng bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt.
 - iv. Nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở.
- b. Thời hạn bảo hành là thời hạn do nhà sản xuất/nhà phân phối/đơn vị cung cấp quy định đối với các hư hỏng thuộc về các trang, thiết bị khác gắn với Căn Hộ do Bên A cung cấp.

8.2. Bên B phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên A khi phát sinh các trường hợp cần bảo hành. Trong thời hạn 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A (hoặc cá nhân/ tổ chức được Bên A chỉ định hoặc ủy quyền thực hiện) có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định của Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan. 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. 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. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện Bảo Hành Căn Hộ.

8.3. Bên A không có trách nhiệm Bảo Hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:

- a. Hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường.
- b. 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. Hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng.
- d. Tất cả các hư hỏng, thiệt hại không thuộc nội dung bảo hành quy định tại Điểm a Khoản 8.1 Điều này, bao gồm các hư hỏng, thiệt hại thuộc về các trang, 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.
- e. Tất cả các hư hỏng, thiệt hại xảy ra đối với Căn Hộ ngoài thời hạn Bảo Hành Căn Hộ.

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

9.1. Quyền của Bên A

- a. Yêu cầu Bên B thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng đầy đủ và đúng hạn theo quy định

- của Hợp Đồng.
- b. Yêu cầu Bên B thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo quy định tại Hợp Đồng.
 - c. Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo Điều 5 của Hợp Đồng.
 - d. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc 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 tài chính theo Hợp Đồng và các thỏa thuận khác có sự tham gia ký kết của Hai Bên.
 - e. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu để xây dựng Căn Hộ có giá trị chất lượng tương đương phù hợp với quy định pháp luật có liên quan, việc thay đổi trang thiết bị bên trong Căn Hộ phải có sự thỏa thuận của Bên B.
 - f. Được quyền điều chỉnh, phân chia lại cấu trúc nội thất của Căn Hộ trong quá trình thi công xây dựng và trước khi bàn giao Căn Hộ cho Bên B, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng nếu được Bên B đồng ý.
 - 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 Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Đơn Vị Quản Lý 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. Được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh, sử dụng, định đoạt và các quyền khác phù hợp với quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và các quy định của pháp luật liên quan đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên A.
 - i. Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

9.2. Nghĩa vụ của Bên A

- a. Cung cấp cho Bên B các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt.
- b. Xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ... đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, thẩm duyệt.
- c. Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- d. Thực hiện hoạt động Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.
- e. Hướng dẫn Bên B trong việc ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp....
- f. Đăng ký quyền sở hữu Căn Hộ cho Bên B theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.
- g. Tổ chức Hội nghị Nhà Chung Cư lần đầu để bầu Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi hội đủ điều kiện tổ chức hội nghị và thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật. Thành lập Ban quản lý vận hành Nhà Chung Cư trực thuộc Bên A hoặc lựa chọn và ký hợp đồng dịch vụ với Đơn Vị Quản Lý trong thời gian Ban Quản Trị Nhà Chung Cư chưa được thành lập.
- h. 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 và tổ chức tín dụng, phù hợp với các quy định pháp luật liên quan.
- i. 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.

- j. Ký hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực theo danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và cung cấp thông tin/bản sao hợp đồng/thỏa thuận cấp bảo lãnh cho Bên B khi ký kết Hợp Đồng.
- k. Bên A có nghĩa vụ 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.
- l. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B

10.1. Quyền của Bên B

- a. Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và Căn Hộ.
- b. Yêu cầu Bên A xây dựng, lắp đặt, sửa chữa... Căn Hộ, Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế, tiến độ... đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận, thẩm duyệt.
- c. Nhận bàn giao Căn Hộ cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- d. Được hưởng dịch vụ Bảo Hành Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng.
- e. Được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng.
- f. Yêu cầu Bên A tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
- g. Yêu cầu Bên A hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng (nếu cần) phù hợp với quy định pháp luật liên quan.
- h. 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.
- i. Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

10.2. Nghĩa vụ của Bên B

- a. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Tổng Giá Trị Hợp Đồng, các khoản phí, thuế, lệ phí... theo quy định Hợp Đồng cho Bên A, 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 thay.
- b. Đảm bảo đủ năng lực tài chính, năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện Hợp Đồng và đủ điều kiện để được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định pháp luật. Bên B có trách nhiệm cung cấp cho Bên A các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên A để xác minh quyền này của Bên B tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- c. Nhận bàn giao Căn Hộ cùng các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ và ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng.
- d. Nghiêm chỉnh thực hiện đúng các quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A và Đơn Vị Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Chấp hành các quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- e. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.

Điều 11. Cam kết và xác nhận của Các Bên

11.1. Bên A cam kết và xác nhận rằng:

- a. Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b. Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng 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.

11.2. Bên B cam kết và xác nhận rằng:

- a. Việc ký kết Hợp Đồng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- b. Đồng ý mua Căn Hộ trên cơ sở Bên B đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, Dự Án, bao gồm các thông tin về quy hoạch, chỉ tiêu, diện tích, phương thức đầu tư, vốn đầu tư, việc thế chấp, sử dụng Dự Án làm tài sản bảo đảm, tiến độ xây dựng...; cũng như 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 liên quan đến Căn Hộ, Dự Án.
- c. Đã nghiên cứu kỹ, hiểu rõ và đồng ý với các quy định trong Hợp Đồng và các phụ lục của Hợp Đồng.
- d. Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng 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. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.

Điều 12. Người Đại Diện của Bên B

12.1. Nếu Bên B có nhiều người thì một trong những người thuộc Bên B được nêu tại Phụ lục II “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng đều có thể là Người Đại Diện để nhận ủy quyền thay mặt Bên B trong việc tiếp nhận, xử lý các thông báo và thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp Đồng.

12.2. Mọi hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên B và Bên A sẽ không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên B. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu tất cả các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên B thì họ phải ký các tài liệu đó.

12.3. Không phụ thuộc vào việc cử Người Đại Diện, tất cả các dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên B. Bên A sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên B hoặc mỗi người trong Bên B đối với Bên A nhưng Bên A có quyền yêu cầu mỗi người của Bên B thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ.

Điều 13. Thông báo

13.1. 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 thoả 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 tại Phụ lục II “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.

13.2. Hình thức gửi thông báo: Trong trường hợp không có thoả thuận khác, tất cả các thông báo sẽ được gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính hoặc giao trực tiếp. Khi đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính 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.

- 13.3.** 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 13.1, 13.2 Điều này và thời gian được xác định như sau:
- Khi giao trực tiếp: là ngày gửi và có chữ ký của Bên nhận thông báo.
 - Khi gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính: sau 03 (*ba*) ngày làm việc kể từ ngày gửi.
 - Khi gửi qua fax: là thời điểm Bên đó nhận được tín hiệu chuyển fax thành công.
 - Khi gửi bằng thư điện tử: là ngày gửi thư điện tử thành công.
- 13.4.** Một Bên muốn thay đổi địa chỉ nhận thông báo phải gửi văn bản cho Bên còn lại, trường hợp Bên B thay đổi địa chỉ, việc thay đổi địa chỉ chỉ được coi là có hiệu lực khi Các Bên đã ký và đóng dấu vào văn bản xác nhận việc thay đổi địa chỉ này.
- 13.5.** Để tránh hiểu lầm, mỗi Bên cam kết địa chỉ của mỗi Bên được nêu tại Phụ lục II “Thông tin bên bán và bên mua Căn Hộ” của Hợp Đồng 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 14. Sự Kiện Bất Khả Kháng

- 14.1.** 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:
- Do chiến tranh hoặc do thiên tai, hỏa hoạn, bạo động, dịch bệnh.
 - 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.
 - Do phải thực hiện quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không do lỗi của mỗi Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.
 - Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
 - Các trường hợp khác do pháp luật quy định.
- 14.2.** Mọi trường hợp khó khăn tài chính đơn thuần không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.
- 14.3.** 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, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có nghĩa vụ:
- 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
 - 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.
- 14.4.** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt trừ trường hợp nêu tại Khoản 14.5 Điều này.
- 14.5.** Nếu Sự Kiện Bất Khả Kháng kéo dài liên tục quá 180 (*một trăm tám mươi*) ngày, Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) gửi văn bản đề nghị chấm dứt Hợp Đồng cùng các tài liệu liên quan tới Bên còn lại theo quy định tại Khoản

14.3 Điều này.

14.6. Việc tạm ngừng thực hiện nghĩa vụ trong thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo Khoản 14.4 hoặc đề nghị chấm dứt Hợp Đồng theo Khoản 14.5 không cấu thành vi phạm nghĩa vụ và cam kết theo Hợp Đồng đối với Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng.

Điều 15. Xử lý vi phạm Hợp Đồng

15.1. Xử lý vi phạm khi chậm trễ thanh toán

- a. Nếu Bên B chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung), Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền lãi với lãi suất%/ngày⁴ trên tổng số tiền chậm thanh toán tính từ ngày liền kề sau ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế.
- b. Nếu Bên B chậm thanh toán Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A một khoản tiền lãi với lãi suất bằng với lãi suất tiền gửi tiết kiệm Việt Nam Đồng kỳ hạn 12 (*mười hai*) tháng trả lãi một lần vào cuối kỳ do ngân hàng thương mại mà Bên A mở tài khoản quản lý Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung công bố tại Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế, tính trên khoản tiền chậm thanh toán, kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế đến ngày thanh toán thực tế.
- c. Nếu tổng thời gian trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên A có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng và Bên B có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này cùng khoản tiền phạt vi phạm bằng%⁵ Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung).

15.2. Xử lý vi phạm khi chậm trễ trong việc bàn giao Căn Hộ

- a. Với điều kiện Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả (nếu có), nếu Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế muộn hơn 90 (chín mươi) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên A sẽ thanh toán cho Bên B một khoản tiền phạt vi phạm được tính theo mức lãi suất%/ngày⁶ tính trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung), thời gian tính lãi kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ cho đến Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế.
- b. Với điều kiện Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng và khoản tiền lãi phạt chậm trả (nếu có), nếu Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế muộn hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ, Bên B có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng và Bên A có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này cùng với một khoản tiền phạt vi phạm bằng%⁷ Tổng Giá Trị Hợp Đồng (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung).

15.3. Nếu Bên A chậm bàn giao Căn Hộ đồng thời với việc Bên B chậm thanh toán, Các Bên có quyền thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ, nhưng không quá số ngày Bên B chậm thanh toán. Trong trường hợp này, Bên B được hoàn trả (nếu Bên B đã thanh toán tiền lãi, tiền phạt) hoặc được khấu trừ tiền lãi chậm thanh toán theo nguyên tắc sau đây:

⁴ Mức lãi suất bằng với mức lãi suất quy định tại Điểm 15.2.a Điều 15 của Hợp Đồng.

⁵ Mức lãi suất bằng với mức lãi suất quy định tại Điểm 15.2.b Điều 15 của Hợp Đồng.

⁶ Mức lãi suất bằng với mức lãi suất quy định tại Điểm 15.1.a Điều 15 của Hợp Đồng.

⁷ Mức lãi suất bằng với mức lãi suất quy định tại Điểm 15.1.c Điều 15 của Hợp Đồng.

Khoản tiền lãi, tiền phạt chậm trả được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời gian gia hạn bàn giao	x	Khoản tiền lãi chậm trả Bên B phải thanh toán
		Tổng thời gian Bên B trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng		

15.4. Ngoài tiền lãi, tiền phạt vi phạm Hợp Đồng như quy định tại Điều này, Bên bị vi phạm có quyền yêu cầu Bên vi phạm bồi thường các thiệt hại thực tế mà Bên đó phải gánh chịu do hành vi vi phạm các nghĩa vụ của Bên vi phạm theo Hợp Đồng này.

Điều 16. Hiệu lực của Hợp Đồng

16.1. Thời hạn hiệu lực

- a. Hợp Đồng có hiệu lực và ràng buộc Các Bên kể từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng.
- b. Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực trong các trường hợp sau:
 - i. Tại ngày Bên A bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B và Các Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ quy định tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Các Bên thống nhất rằng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được coi là một tài liệu độc lập với Hợp Đồng và sẽ tiếp tục có hiệu lực ràng buộc Các Bên không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng.
 - ii. Tại ngày các Bên ký kết Văn bản thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng trước hạn.
 - iii. Tại ngày một Bên nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên còn lại theo quy định tại Điểm 5.3.b Điều 5, Điểm 15.1.c và Điểm 15.2.b Điều 15 của Hợp Đồng.
- c. Trừ trường hợp quy định tại Điểm b Khoản này, mọi hành vi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng đều bị coi là vi phạm Hợp Đồng và Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng chịu các trách nhiệm pháp lý quy định tại Điểm 16.2.c của Điều này.

16.2. Trách nhiệm pháp lý khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực

- a. Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm 5.3.b Điều 5 và Điểm 15.1.c Điều 15:
 - i. Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A mọi khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm theo quy định tại Hợp Đồng và bồi thường cho Bên A mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên A.
 - ii. Bên A có quyền tự do chào bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không cần có sự đồng ý của Bên B; đồng thời hoàn trả (không tính lãi) số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm trả, tiền phạt vi phạm, các chi phí, phí tổn và thiệt hại mà Bên A phải gánh chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc hoàn trả tiền này phải được Bên A thực hiện trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày Bên A ký hợp đồng mua bán Căn Hộ với người mua mới hoặc trong vòng 60 (sáu mươi) ngày làm việc kể từ ngày thanh lý Hợp Đồng, tùy thời điểm nào đến trước. Ngoài ra, Bên A không có bất kỳ trách nhiệm hay nghĩa vụ nào khác đối với Bên B, Bên B phải thực hiện mọi thủ tục hay ký kết các giấy tờ cần thiết để Bên A thực hiện được quyền bán Căn Hộ cho Bên thứ ba quy định tại Điểm này.
- b. Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm 15.2.b Điều 15:
 - i. Bên A có nghĩa vụ hoàn trả Bên B các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi và không bao gồm thuế giá trị

gia tăng); thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng và bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng. Việc hoàn trả này phải được Bên A thực hiện trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày làm việc kể từ ngày Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực. Riêng đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên A sẽ hoàn trả lại cho Bên B sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên.

- c. Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điểm 16.1.c Điều này:
 - i. Trường hợp Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên A phải hoàn trả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng (không tính lãi); thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng; chịu phạt thêm ...%⁸ trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng và bồi thường cho Bên B mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng.
 - ii. Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng: Bên B có nghĩa vụ thanh toán tiền phạt, tiền lãi theo quy định tại Hợp Đồng; chịu phạt thêm ...%⁹ trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng và bồi thường cho Bên A mọi thiệt hại phát sinh do việc chấm dứt Hợp Đồng.

Điều 17. Điều khoản khác

- 17.1.** 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.
- 17.2.** Bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng tới hiệu lực của bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng.
- 17.3.** 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 thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 17.4.** Các sửa đổi và bổ sung của Hợp Đồng 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, 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 và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 17.5.** Hợp Đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
- 17.6.** 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.
- 17.7.** 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 có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 17.8.** Hợp Đồng này được lập thành 04 (*bốn*) bản gốc bằng Tiếng Việt có cùng nội dung và giá trị pháp lý, Bên B giữ 01 (*một*) bản, Bên A giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ

⁸ Mức phạt này bằng với mức phạt quy định tại Tiết ii Điểm 16.2.c Điều 16 của Hợp Đồng và không vượt quá mức trần theo luật định.

⁹ Mức phạt này bằng với mức phạt quy định tại Tiết i Khoản 16.2.c Điều 16 của Hợp Đồng và không quá mức trần theo luật định.

phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

BÊN B

*(Ký, ghi rõ họ tên,
đóng dấu nếu là tổ chức)*

BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHU LUC I:

NỘI QUY QUẢN LÝ, SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ

Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại số 423 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số, ngày tháng ... năm.....)

Điều 1. Giải thích từ ngữ

- 1.1. “Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Bản Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư này được lập phù hợp với quy định tại Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 và Thông tư 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 và tất cả các Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được sửa đổi, bổ sung, thay thế để bảo đảm phù hợp với Văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung, thay thế các Thông tư này (nếu có). Việc sửa đổi, bổ sung, thay thế Bản Nội Quy Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này phải được đăng ký lại theo quy định pháp luật và thông báo cho Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- 1.2. “Ban Quản Trị Nhà Chung Cư”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, đại diện Chủ Đầu Tư (nếu có), đại diện Người Sử Dụng Nhà Chung Cư (nếu có tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư); được bầu, bãi miễn thông qua Hội Nghị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định pháp luật; để thực hiện các quyền và trách nhiệm liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư theo Bản Nội Quy Nhà Chung Cư và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam.
- 1.3. “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 của Dự Án.
- 1.4. “Chủ Sở Hữu”** là bên có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều căn hộ của Dự Án.
- 1.5. “Chủ Đầu Tư”** Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam, được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam, được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép làm chủ đầu tư của Dự Án.
- 1.6. “Dự Án”** là Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại số 423 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam làm chủ đầu tư, được xác định theo các bản vẽ, các chỉ dẫn kỹ thuật và các giấy tờ pháp lý do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp.
- 1.7. “Đơn Vị Quản Lý”** là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư theo hợp đồng ký với Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị Nhà Chung Cư.
- 1.8. “Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu Chủ Sở Hữu không tham dự) của các căn hộ trong Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu và Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tổ chức các lần tiếp theo để quyết định các vấn đề thuộc thẩm quyền của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư.
- 1.9. “Hợp Đồng Mua Bán”** là các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Nhà Chung cư được ký kết giữa Chủ Đầu Tư (bên bán) và Chủ Sở Hữu (bên mua) phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.
- 1.10. “Người Sử Dụng”** là các tổ chức, hộ gia đình, cá nhân đang sử dụng hợp pháp căn hộ hoặc các phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư thông qua hình thức thuê, mượn, được cho phép/ủy quyền quản lý, sử dụng, sinh sống, cư ngụ theo quyết định của Chủ Sở Hữu hoặc quyết định của của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- 1.11. “Nhà Chung Cư”** có nghĩa là các Tòa nhà chung cư thuộc Dự Án được xây dựng phù hợp

với các giấy phép và các chấp thuận cần thiết của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

1.12. “Phần Sở Hữu Riêng” là phần diện tích và các thiết bị gắn kèm thuộc Nhà Chung Cư mà các Chủ Sở Hữu được quyền sở hữu riêng theo quy định pháp luật hiện hành.

1.13. “Phần Sở Hữu Chung” là phần diện tích và các thiết bị gắn kèm thuộc Nhà Chung Cư mà Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Người tạm trú và khách ra vào, Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý và các tổ chức, cá nhân có liên quan được sở hữu, sử dụng chung phù hợp với quy định pháp luật hiện hành.

Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng

2.1. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư thuộc Dự Án.

2.2. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư được áp dụng đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, người tạm trú, người ra vào, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

2.3. Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, người tạm trú, người ra vào, Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư có nghĩa vụ tôn trọng, tuân thủ nghiêm túc, thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư (cùng các bản sửa đổi, bổ sung, thay thế nếu có) và ký cam kết vì mục đích này khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư) có yêu cầu. Đối với những vấn đề Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

Điều 3. Quy định đối với Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

3.1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh quy định tại Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và các quy định của pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

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

3.3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.

3.4. Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp Luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy này.

3.5. Các quy định áp dụng đối với nhân viên làm việc tại khu vực văn phòng dịch vụ, thương mại: do Chủ Đầu Tư; Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

Điều 4. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

4.1. Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH13, Điều 35 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số Điều của Luật Nhà ở và pháp Luật có liên quan. Cụ thể:

- a. Xâm phạm quyền sở hữu nhà ở của Nhà nước, tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- b. Cản trở việc thực hiện trách nhiệm quản lý nhà nước về nhà ở, việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ về sở hữu, sử dụng và giao dịch về nhà ở của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân.
- c. Quyết định chủ trương đầu tư dự án hoặc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở không theo quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở đã được phê duyệt.
- d. Xây dựng nhà ở trên đất không phải là đất ở; xây dựng không đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích đối với từng loại nhà ở mà Nhà nước có quy định về tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn diện tích nhà ở. Áp dụng cách tính sai diện tích sử dụng nhà ở đã được luật quy định trong Hợp Đồng Mua Bán, hợp đồng thuê mua nhà ở.
- e. Chiếm dụng diện tích nhà ở trái pháp luật; lấn chiếm không gian và các phần thuộc sở hữu chung hoặc của các chủ sở hữu khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kết cấu chịu lực hoặc thay đổi thiết kế phần sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.
- f. Sử dụng phần diện tích và các trang thiết bị thuộc quyền sở hữu, sử dụng chung vào sử dụng riêng; sử dụng sai mục đích phần diện tích thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích làm dịch vụ trong Nhà Chung Cư hỗn hợp so với quyết định chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở và nội dung dự án đã được phê duyệt, trừ trường hợp được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
- g. Sử dụng sai mục đích nguồn vốn huy động hoặc tiền mua nhà ở trả trước cho phát triển nhà ở.
- h. Chủ Đầu Tư ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong Dự Án.
- i. Thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán, Hợp đồng cho thuê, cho thuê mua, tặng cho, đổi, thừa kế, thế chấp, góp vốn, cho mượn, cho ở nhờ, ủy quyền quản lý nhà ở không đúng quy định của pháp luật.
- j. Cải tạo, coi nới, phá dỡ nhà ở đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được Chủ Sở Hữu đồng ý.
- k. Sử dụng Căn Hộ vào mục đích không phải để ở; sử dụng phần diện tích được kinh doanh trong Nhà Chung Cư theo Dự Án được phê duyệt vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng đến cuộc sống của các hộ gia đình, cá nhân trong Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật.
- l. Sử dụng nhà ở riêng lẻ vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của khu dân cư mà không tuân thủ các quy định của luật về điều kiện kinh doanh.
- m. Báo cáo, cung cấp thông tin về Căn Hộ không chính xác, không trung thực, không đúng quy định hoặc không đúng yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; phá hoại, làm sai lệch thông tin trong cơ sở dữ liệu về nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quản lý.
- n. Sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung không đúng quy định của Luật Nhà ở, Nghị định 99/2015/NĐ-CP và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

- o. Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
- p. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong khu vực Nhà Chung Cư.
- q. Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
- r. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- s. Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:
 - i. Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của Người Sử Dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
 - ii. Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường;
 - iii. Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

4.2. Thực hiện các hành vi nghiêm cấm khác liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và quy định pháp luật có liên quan.

4.3. Các hành vi khác gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng và Người Sử Dụng Nhà Chung Cư do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét, quyết định.

Điều 5. Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào khi sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 5.1.** Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 (mười hai) tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 5.2.** Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
- 5.3.** Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dùng, đỗ xe tại nơi được dùng, đỗ xe theo quy định.
- 5.4.** Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp Luật về nhà ở.
- 5.5.** Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.
- 5.6.** Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư (nếu có).

Điều 6. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác trong Phần Sở Hữu Riêng

- 6.1.** Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế, nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở

Hữu khác và những Người Sử Dụng khác.

- 6.2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
- 6.3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành, nhưng không được làm ảnh hưởng đến Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác. Chủ Sở Hữu phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị Nhà Chung Cư) , Đơn Vị Quản Lý để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 6.4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc phần sử dụng chung của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 6.5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (hoặc Chủ Đầu Tư khi chưa có Ban Quản Trị Nhà Chung Cư) và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng đến 18 giờ chiều hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.
- 6.6. Các quy định khác: do Hội Nghị Nhà Chung Cư quy định thêm cho phù hợp với từng Nhà Chung Cư.

Điều 7. Xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư

- 7.1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú hoặc người ra vào phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý để xử lý.
- 7.2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 8. Quy định về phòng, chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư

- 8.1. Cư dân Nhà Chung Cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là “**Luật PCCC**”) và các phương án PCCC cơ sở được Sở cảnh sát PCCC TP Hà Nội ban hành.
- 8.2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).
- 8.3. Cư dân Nhà Chung Cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:
 - a) Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng nếu không có mặt tại Căn Hộ từ 24 (hai mươi tư) giờ liên tục trở lên phải thông báo tới Ban Quản Trị Nhà Chung Cư (hoặc Chủ Đầu Tư trong thời gian chưa có Ban Quản Trị Nhà Chung Cư) và Đơn Vị Quản Lý, tắt nguồn của các thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng.
 - b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
 - c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và

những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.

- d) Không sử dụng lửa trần.
- e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.
- f) Chủ căn hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong căn hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bọt, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
- g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý nhà nước về PCCC.
- h) Chủ Sở Hữu có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng Chủ Sở Hữu.

8.4. Nghiêm cấm các hành vi làm ảnh hưởng tới an toàn, hoạt động phòng cháy chữa cháy của Nhà Chung Cư, bao gồm:

- a) Đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.
- b) Đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong Nhà Chung Cư.
- c) Hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của Nhà Chung Cư.
- d) Sử dụng lửa trần.
- e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.
- f) Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm...
- g) Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Nhà Chung Cư.
- h) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được Nhà nước quy định.
- i) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.
- j) Báo cháy giả.
- k) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.
- l) Tự ý can thiệp, thay đổi, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào các hệ thống báo cháy, nổ tại Căn Hộ và Nhà Chung Cư như đầu báo cháy, đầu báo khói, đầu báo rò rỉ khí gas...
- m) Tự ý chèn vật cản để mở cửa, để đảm bảo cho công tác thoát hiểm khi có sự cố hỏa hoạn xảy ra.

Điều 9. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

9.1. Ban Quản Trị Nhà Chung Cư, Đơn Vị Quản Lý phải thông báo công khai các thông tin có

liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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

Điều 10. Quy định về các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng Nhà Chung Cư

- 10.1.** Yêu cầu Ban quản trị và Đơn Vị Quản Lý cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.
- 10.2.** Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.
- 10.3.** Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành.
- 10.4.** Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 11. Xử lý vi phạm

- 11.1.** Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, người tạm trú, người ra vào và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư hoặc các quy định của pháp luật về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư hiện hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật, và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 11.2.** Thành viên Ban Quản Trị, Đơn Vị Quản Lý, Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và người ra vào phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.
- 11.3.** Đơn Vị Quản Lý được tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ hoặc đề nghị đơn vị cung cấp tạm ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ bao gồm điện, nước, năng lượng, các dịch vụ vệ sinh và các dịch vụ công cộng khác cho Nhà Chung Cư trong trường hợp Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng đã được thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai yêu cầu nộp Phí Quản Lý Vận Hành và/hoặc kinh phí khác nhưng vẫn không nộp các kinh phí này.

Điều 12. Điều khoản thi hành

- 12.1.** Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và người ra vào hiểu và đồng ý với toàn bộ nội dung Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng như các vấn đề phát sinh do yêu cầu tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
- 12.2.** Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, người tạm trú và người ra vào cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này. Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan tới việc quản lý, vận hành và sử dụng Nhà Chung Cư.
- 12.3.** Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này có hiệu lực kể từ ngày ký và có tính bắt buộc thực hiện đối với Các Bên liên quan.

ĐẠI DIỆN ...

Đã đọc và hiểu rõ trước khi ký

CHỦ ĐẦU TƯ

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

PHU LUC II:

THÔNG TIN BÊN BÁN VÀ BÊN MUA CĂN HỘ¹⁰

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số....., ngày ...tháng... năm)

1. BÊN A (BÊN BÁN NHÀ Ở): CÔNG TY CỔ PHẦN TERRA GOLD VIỆT NAM

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107011276 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Địa chỉ: tầng 6, 25 Lý Thường Kiệt, phường Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: 0436331931

Mã số thuế: 0107011276

Đại diện bởi: Chức vụ:

CMND số: cấp ngày tại

Và:

2. BÊN B (BÊN MUA NHÀ Ở)¹¹:

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

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: ngày

Ngày, tháng, năm sinh:

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số: cấp ngày:...../...../..... tại:.....

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại: Fax (nếu có):..... Email:

Tài khoản (nếu có) số:..... mở tại Ngân hàng:.....

Mã số thuế (nếu có):

¹⁰ Thông tin về Bên Bán và Bên Mua có thể được điều chỉnh tùy từng thời điểm

¹¹ Nếu Bên mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng bên mua hoặc nếu bên mua có vợ/chồng thì cần điền đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng. Đồng thời, cần chỉ rõ ai là Người Đại Diện.

PHỤ LỤC III:
THÔNG TIN CĂN HỘ

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số....., ngày ...tháng... năm)

I. ĐẶC ĐIỂM CĂN HỘ

Căn hộ số:

Tầng:

Nhà Chung Cư: Tòa.....tầng.....

Địa chỉ:.....

Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ:m² (bằng chữ:.....mét vuông).

Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:m² (bằng chữ:.....mét vuông).

Ngày Bàn Giao Căn Hộ Dự Kiến:

Năm hoàn thành xây dựng dự kiến:

II. HỒ SƠ KÈM THEO

- 01 (một) bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt.
- 01 (một) bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ đã được phê duyệt.
- 01 (một) bản chính bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt.
- Danh mục vật liệu và trang thiết bị.

DANH MỤC VẬT LIỆU VÀ TRANG THIẾT BỊ¹²

STT	Khoản mục	Vật liệu	Quy cách	Hình ảnh minh họa	Ghi chú
1
2

¹² Nội dung chi tiết của Danh mục thực hiện theo thỏa thuận của Bên A và Bên B tại thời điểm ký kết Hợp đồng, sẽ bao gồm các quy định về sàn, tường, thiết bị vệ sinh, cửa đi, cửa sổ và các trang thiết bị khác của Căn Hộ. Việc thay đổi trang thiết bị bên trong Căn Hộ phải có sự thỏa thuận của Bên B.

PHU LUC IV:

TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số....., ngày ...tháng... năm)

I. TỔNG GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG

Tổng Giá Trị Hợp Đồng mà Bên B phải thanh toán cho Bên A được xác định như sau:

Tổng Giá Trị Hợp Đồng (đã bao gồm Giá Bán Căn Hộ; Thuế giá trị gia tăng; Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung):VND (**Bằng chữ:..... đồng**).

Trong đó:

1. Đơn giá bán Căn Hộ (Giá bán 01 m² Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ):VND (Bằng chữ:..... đồng).
2. Giá Bán Căn Hộ (đã bao gồm Giá trị quyền sử dụng đất), được tính bằng Đơn giá bán Căn Hộ nhân với (x) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ:VND (Bằng chữ:..... đồng).
3. Thuế giá trị gia tăng (Được tính trên Giá Bán Căn Hộ trừ đi (-) Giá trị quyền sử dụng đất):VND (Bằng chữ:..... đồng).
4. Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung (được tính bằng 2% Giá Bán Căn Hộ):VND (Bằng chữ:..... đồng).

II. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Bên B sẽ thanh toán cho Bên A Tổng Giá Trị Hợp Đồng theo các đợt thanh toán, cụ thể như sau:¹³

1. Thanh toán đợt 1: Thanh toán ...% Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng chậm nhất vào
2. Thanh toán đợt 2: Thanh toán ...% Giá Bán Căn Hộ và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng chậm nhất vào ngày hoàn thành thi công của Nhà Chung Cư (dự kiến tháng ../...) theo thông báo nộp tiền của Bên A.
3. Thanh toán đợt: Thanh toán ...% Giá Bán Căn Hộ, khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng, và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung chậm nhất vào ngày bàn giao Căn Hộ (dự kiến tháng ../...).
4. Thanh toán đợt cuối: Thanh toán 5% (*năm phần trăm*) Giá Bán Căn Hộ còn lại và khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng trong vòng(.....) ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B, nhưng không chậm hơn thời điểm Bên A bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B.

III. CHỈ DẪN THANH TOÁN

1. Tài khoản nhận thanh toán

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam
- Số tài khoản:Mở tại:.....

2. Nội dung thanh toán

.....

¹³ Việc chia số đợt thanh toán và khoản tiền thanh toán của từng đợt sẽ tùy theo thỏa thuận của Các Bên tại thời điểm ký kết Hợp Đồng trên cơ sở bảo đảm không quá 30% Giá Bán Căn Hộ trong lần thanh toán đợt 1, không quá 70% Giá Bán Căn Hộ trước khi Bàn Giao Căn Hộ, và không quá 95% Giá Bán Căn Hộ trước khi Căn Hộ được cấp Giấy Chứng Nhận.

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TERRA GOLD VIỆT NAM**
Số:...../TB/TGVN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Ngày..... tháng.....năm.....

THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

-----o0o-----

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số....., ngày ...tháng... năm

Kính gửi:

Địa chỉ:

Căn cứ:

- Hợp đồng mua bán căn hộ số: được ký ngày giữa Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam và Khách hàng:.....(**“Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ”**);
- Thông báo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ.

Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam vui mừng thông báo:

1. Căn Hộ số, tầng....., thuộc Nhà Chung Cưtầng, Tòa nhà, Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại 423 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam đã được hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ và quy định của pháp luật có liên quan.
2. Phù hợp với tiến độ thanh toán quy định tại Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ, Công Ty trân trọng thông báo và đề nghị Quý Khách Hàng thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiếp theo như sau:

Đợt TT.....: Tổng Giá trị thanh toán là:VND (Bằng chữ:..... đồng).

Trong đó:

-% Giá Bán Căn Hộ:VND (Bằng chữ:..... đồng).
 - Thuế giá trị gia tăng tương ứng:VND (Bằng chữ:..... đồng).
 - Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung:VND (Bằng chữ:..... đồng).
 - Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành (03 tháng đầu tiên):VND (Bằng chữ:..... đồng).
 - Tiền lãi, tiền phạt (nếu có):VND (Bằng chữ:..... đồng).
3. Đồng thời, chúng tôi trân trọng thông báo Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế là ngày.....tháng.....năm..... Vì vậy, Công ty kính mời Quý Khách Hàng sắp xếp thời gian để tới nhận bàn giao Căn Hộ theo chỉ dẫn chi tiết như sau:
 - Thời điểm bàn giao: giờ, ngàytháng.....năm.....
 - Địa điểm bàn giao: Căn Hộ số, tầng....., Nhà chung cư.....tầng, Tòa

nhà....., thuộc Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại 423 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam.

- Giấy tờ mang theo khi nhận bàn giao (BẢN GỐC):

.....
.....
.....

Để biết thêm thông tin chi tiết, Ông/Bà vui lòng liên hệ với chúng tôi theo địa chỉ sau:

1. Số điện thoại:
2. Email:.....
3. Địa chỉ gửi thư:

Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên trước khi nhận bàn giao Căn Hộ phù hợp với quy định tại Hợp Đồng. Trường hợp Ông/Bà chậm thanh toán theo thời hạn nêu trên, các chế tài xử lý vi phạm Hợp Đồng tương ứng sẽ được áp dụng.

Xin trân trọng cảm ơn!

**CÔNG TY CỔ PHẦN
TERRA GOLD VIỆT NAM**
(ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Bên A gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ.

BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

-----o0o-----

(Là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán căn hộ số....., ngày ...tháng... năm)

I. THỜI ĐIỂM BÀN GIAO

.....giờ.....phút, ngàytháng.....năm.....

II. ĐỊA ĐIỂM BÀN GIAO

Căn Hộ số, tầng....., Nhà Chung Cưtầng, Tòa nhà..., thuộc Dự án tại 423 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

III. THÀNH PHẦN BÀN GIAO

1. Bên A (Bên bàn giao): Công ty Cổ phần Terra Gold Việt Nam

Giấy chứng đăng ký doanh nghiệp số 0107011276 do Sở kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu vào ngày 30 tháng 09 năm 2015

Địa chỉ:

Điện thoại:

Đại diện bởi:Chức vụ:

Theo Văn bản ủy quyền số.....Ngày:

Và:

2. Bên B (Bên nhận bàn giao)¹⁴:

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

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số:ngày.....

Ngày, tháng, năm sinh:.....

CMND/Hộ chiếu/Thẻ căn cước số:cấp ngày:...../...../.....tại:

Hộ khẩu thường trú:

Địa chỉ liên hệ:

Điện thoại:Fax (nếu có):.....Email:

IV. NỘI DUNG BÀN GIAO

1. Bên A bàn giao và Bên B nhận bàn giao Căn Hộ số, Tầng, Nhà Chung Cư, Tòa nhà.....thuộc Dự án “Tổ hợp công trình hỗn hợp Thương mại dịch vụ, văn phòng, khách sạn, nhà ở, nhà trẻ và trường học” tại 423 Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Việt Nam, bao gồm: toàn bộ các thiết bị được lắp đặt cho Căn Hộ theo Danh mục thiết bị của Căn Hộ đính kèm Biên bản này, chìa khóa Căn Hộ và các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Căn Hộ.

2. Bên B đã kiểm tra Căn Hộ và xác nhận rằng Căn Hộ đã được hoàn thành theo đúng quy định của Hợp Đồng, với một số thông tin cơ bản như sau

a. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (theo Hợp đồng mua bán Căn Hộ):

¹⁴ Nếu Bên mua gồm nhiều người thì cần điền đầy đủ thông tin của từng bên mua hoặc nếu bên mua có vợ/chồng thì cần điền đầy đủ thông tin của cả hai vợ chồng. Đồng thời, cần chỉ rõ ai là Người Đại Diện.

.....m2

- b. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (theo đo đạc thực địa):
.....m2
- c. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế **lớn/nhỏ** hơn so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: m2.

3. Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư mà Bên B phải thanh toán như sau:

...

4. Kể từ Biên bản này được ký kết (Ngày Bàn Giao Căn Hộ Thực Tế), Bên B có trách nhiệm quản lý, sử dụng Căn Hộ, thanh toán các chi phí phát sinh và tuân thủ các quy định khác trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư, đồng thời yêu cầu người được giao quản lý, sử dụng và người được cho phép cư trú, lưu trú, cư ngụ tại Căn Hộ tuân thủ quy định trong Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.

V. NỘI DUNG KHÁC

1. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Biên bản được lập thành 03 (ba) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên A giữ 02 (hai) bản, Bên B giữ 01 (một) bản.

BÊN B

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)

BÊN A

(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Ghi chú: Mẫu Biên Bản Bàn Giao trên đây có thể được Bên A thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm Các Bên ký kết với điều kiện không trái với các nội dung quy định trong Hợp đồng mua bán Căn Hộ.

DANH MỤC THIẾT BỊ CỦA CĂN HỘ ĐƯỢC BÀN GIAO

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

**DANH MỤC CHÌA KHÓA VÀ TÀI LIỆU HƯỚNG DẪN
CỦA CĂN HỘ ĐƯỢC BÀN GIAO**

TT	Loại khóa + Tài liệu	Số lượng	Ghi chú
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
6.			