

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

SỐ: A2708/HĐMB/ML

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ MAI LINH

VÀ

ÔNG CHIANG, HSING-CHIANG

Ngày 03 tháng 10 năm 2022



CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----*-----

Hà Nội, ngày...03... tháng...10... năm...2022

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ

Số: A2708/HĐMB/ML

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư 19/2016/TT-BXD ngày 30/06/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

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 15/12/2016 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;

Thông tư 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;

Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản.

Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án, Căn Hộ bao gồm:

Văn bản số 9058 ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc dự án “Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ Golden Palace A” tại phường Mễ Trì, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu Tư Mai Linh 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;

Các Bên với thông tin được quy định chi tiết tại Phụ lục II đính kèm Hợp Đồng này đồng ý ký kết bản hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn Hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại Hợp Đồng này, bao gồm: “Căn Hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê



duyet thuộc nhà chung cư do Công ty cổ phần Đầu Tư Mai Linh đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của Căn Hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này và “phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ và các phần diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa Các Bên tại Hợp Đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng Căn Hộ nhưng được bán/cho thuê mua cùng với Căn Hộ tại Hợp Đồng này.

2. **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có Căn Hộ mua bán do Công ty cổ phần Đầu Tư Mai Linh làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, văn phòng dịch vụ và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại ô quy hoạch số HH2 thuộc dự án *“Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ Golden Palace A”*, phường Mỹ Trì, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
3. **“Hợp Đồng”** là hợp đồng mua bán Căn Hộ này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.
4. **“Giá Bán Căn Hộ”** là khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán để mua Căn Hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này.
5. **“Bảo Hành Căn Hộ”** là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 85 của Luật Nhà ở để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
6. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng của Căn Hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn Hộ đó được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ.
7. **“Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ”** là diện tích sàn xây dựng được tính theo kích thước thông thủy của Căn Hộ: bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn Hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ. Khi tính diện tích ban công, lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn, tường hợp ban công, lô gia có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt; Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được đo đạc thực tế sẽ làm căn cứ để ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua Căn Hộ.
8. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn Hộ, bên trong phần diện tích khác trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác (nếu có); các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở.
9. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà Chung Cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá Bán Căn Hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
10. **“Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư”** là phần diện tích còn lại của Nhà Chung Cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu các căn hộ trong Nhà Chung Cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà Chung Cư đó theo quy định của Luật Nhà ở; bao gồm các phần diện tích, các hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định tại Khoản 2 Điều 100 của Luật Nhà ở và các phần diện

- tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
11. **“Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung Nhà Chung Cư”** hoặc **“Kinh Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% giá trị Căn Hộ, phần diện tích khác đã bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư.
 12. **“Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** hoặc **“Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ quản lý, vận hành nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động bình thường.
 13. **“Bảo Trì Nhà Chung Cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng Nhà Chung Cư theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà Chung Cư; hoạt động Bảo Trì Nhà Chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà Chung Cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm nhà chung cư.
 14. **“Bản Nội Quy Nhà Chung Cư”** hoặc **“Nội Quy”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.
 15. **“Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư”** hoặc **“Đơn Vị Quản Lý”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
 16. **“Giấy Chứng Nhận”** là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn Hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
 17. **“Ban Quản Trị”** là một tổ chức mà thành viên gồm đại diện các Chủ Sở Hữu, đại diện của Chủ Đầu Tư (nếu có), đại diện Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền hợp lệ tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và tự ứng cử được đề cử tham gia Ban Quản Trị); 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, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và quy định của pháp luật về nhà ở tại Việt Nam).
 18. **“Chủ Sở Hữu”** là Bên Mua, Bên Bán, các bên khác có quyền sở hữu hợp pháp đối với (các) căn hộ và/hoặc các phần diện tích sở hữu riêng khác trong Dự Án.
 19. **“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 Dự Án thông qua hình thức thuê, mượn, ở nhờ, 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.
 20. **“Hội Nghị Nhà Chung Cư”** là hội nghị tại Nhà Chung Cư có sự tham gia của đại diện các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu ủy quyền tham dự) của các căn hộ trong Nhà Chung Cư do Chủ Đầu Tư tổ chức lần đầu hoặc Ban Quản Trị tổ chức các lần tiếp theo, được quy định cụ thể tại Nội Quy và pháp luật.
 21. **“Kinh Phí Quản Lý”** là khoản tiền mà các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thanh toán cho Đơn Vị Quản Lý để được cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này..
 22. **“Tổng Giá Trị Hợp Đồng”** là khoản tiền quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.
 23. **“Dự Án”** là dự án “Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ Golden Palace A” tại phường Mễ Trì, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Mai Linh 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.

Điều 2. Đặc điểm của Căn Hộ



Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn Hộ với đặc điểm như sau:

1. Đặc điểm của Căn Hộ:

a) Căn Hộ mua bán có các thông tin, đặc điểm theo mô tả tại Phụ lục III của Hợp Đồng.

b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: **113,15 m²**.

Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Khoản 7 Điều 1 của Hợp Đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn Hộ quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

Hai Bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại Điểm này chỉ là tam tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn Hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn Hộ; trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Nếu Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch vượt quá 02% (hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Để tránh hiểu nhầm, nội dung trên đây được giải thích và làm rõ như sau: trong trường hợp tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này trong phạm vi đến 02% (hai phần trăm) thì Các Bên không phải điều chỉnh lại Tổng Giá Trị Hợp Đồng. Nếu tỷ lệ chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này vượt quá 02% (hai phần trăm) thì Tổng Giá Trị Hợp Đồng sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn Hộ.

Trong biên bản bàn giao Căn Hộ hoặc trong phụ lục của Hợp Đồng, Hai Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng (nếu có). Biên bản bàn giao Căn Hộ và phụ lục của Hợp Đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ được ghi vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế khi bàn giao Căn Hộ;

c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: **125,05 m²**. Diện tích này được xác định theo quy định tại Khoản 6 Điều 1 của Hợp Đồng này;

d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: đề ờ.

đ) Năm hoàn thành xây dựng (*ghi năm hoàn thành việc xây dựng tòa nhà chung cư*): dự kiến vào năm 2022.

g) Các đặc điểm khác (nếu có):

2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà Chung Cư có Căn Hộ nêu tại Khoản 1 Điều này:

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

d) Các đặc điểm khác (nếu có):

3. Giấy tờ pháp lý của Căn Hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:

- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Quyết định giao đất, cho thuê đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Dự Án bất động sản,...

- Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 28/12/2018 của Sở xây dựng Hà Nội; Văn bản số 7984/SXD-CP ngày 06/10/2021 về việc Phụ lục điều chỉnh Giấy phép xây dựng số 119/GPXD ngày 28/12/2018 của Sở xây dựng Hà Nội.

- Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư Dự Án: Quyết định chủ trương đầu tư số 1208/QĐ-UBND ngày 20/02/2017 của UBND thành phố Hà Nội.
- Các thông tin, giấy tờ khác:
- 4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Hộ: dự kiến hoàn thành vào tháng 04/2022.
- 5. Hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số: 03.483210/TTCBL/VPB-MAILINH.
Văn bản số 9058 ngày 03 tháng 10 năm 2019 của Sở Xây Dựng thành phố Hà Nội về việc dự án “Công viên giải trí, trường học và tổ hợp nhà ở, thương mại, dịch vụ Golden Palace A” tại phường Mễ Trì, phường Phú Đô, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội do Công ty cổ phần Đầu Tư Mai Linh 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;
Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực: hợp đồng bảo lãnh về nhà ở, văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh nơi có Nhà Chung Cư về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh nêu trên.
- 6. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có):
- 7. Các thông tin khác (nếu có):

Điều 3. Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Tổng Giá Trị Hợp Đồng:
 - a) Tổng Giá Trị Hợp Đồng bao gồm: Giá Bán Căn Hộ; thuế giá trị gia tăng và Kinh Phí Bảo Trì mà Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán cho Bên Bán theo Phụ lục IV của Hợp Đồng này.
 - b) Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điểm a Khoản này không bao gồm các khoản tiền sau:
 - i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn Hộ gồm: dịch vụ cung cấp ga, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
 - iii) Kinh Phí Quản Lý hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - iv) 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 Mua. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản tiền này và các khoản phải trả theo quy định tại Nội Quy.
 - c) Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn Hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh Phí Quản Lý hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, ... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán tiền mua Căn Hộ: thanh toán bằng đồng Việt Nam bằng hình thức thanh toán tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng theo quy định pháp luật.
3. Thời hạn thanh toán:
 - a) Thời hạn thanh toán tiền mua Căn Hộ (không bao gồm Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu

- Chung 02%): quy định chi tiết tại Phụ lục IV của Hợp Đồng này.
- b) Thời hạn thanh toán Kinh Phí Bảo Trì 02%: Khoản Kinh Phí Bảo Trì mà Bên Mua Căn Hộ có nghĩa vụ đóng góp theo Hợp Đồng này phải được nộp vào tài khoản kinh phí bảo trì chậm nhất trước thời điểm bàn giao Căn Hộ. Việc thanh toán Kinh Phí Bảo Trì sẽ được quy định cụ thể tại Phụ lục IV của Hợp Đồng này.
- Bên Bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp 02% Kinh Phí Bảo Trì vào một tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở và được xác định cụ thể trong Hợp Đồng này.
- Việc bàn giao Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư được Các Bên thực hiện theo quy định tại Điều 36 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP được sửa đổi tại Khoản 6 Điều 1 của Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP.
- c) Trường hợp ngày đến hạn thanh toán của tất cả các khoản thanh toán nói trên trùng vào ngày nghỉ làm việc theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán sẽ là ngày làm việc tiếp theo kế tiếp ngày nghỉ đó.
- d) Thời điểm xác định Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đối với tất cả các khoản tiền phải thanh toán, phải đóng là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền nộp hoặc chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán.

Điều 4. Chất lượng công trình

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1: Hoàn thành thi công đến cốt 0.00 (tháng 05/2019).
 - b) Giai đoạn 2: Hoàn thành thi công cất nóc Tòa nhà (tháng 01/2021).
 - c) Giai đoạn 3: Bàn giao căn hộ (*dự kiến tháng 10/2022*).
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, hệ thống điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc (*nếu có*); hệ thống công trình hạ tầng xã hội.

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:
 - a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
 - c) Được quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua/Người Sử Dụng (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
 - d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Chung Cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
 - e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; ban hành Bản Nội Quy Nhà Chung Cư; thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà Chung Cư để quản lý vận hành Nhà Chung Cư kể từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập;
 - g) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
 - h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - i) Trên cơ sở thống nhất giữa Hai Bên, Bên Bán có thể 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 Mua, khi thấy cần thiết cho phù hợp với thực tế sử dụng với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
 - k) Được sửa đổi đối với các thiết kế, bố trí mặt ngoài Nhà Chung Cư, cảnh quan của toàn Dự Án phù hợp với yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
 - l) Yêu cầu Bên Mua 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 Mua theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
 - m) Thực hiện các quyền khác theo Hợp Đồng và quy định pháp luật liên quan.
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế Nhà Chung Cư và thiết kế Căn Hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp Đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn Hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
 - b) Xây dựng 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 Căn Hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Chung Cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
 - d) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp Đồng này;
 - đ) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
 - e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp Đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
 - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ

- theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận; Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên Mua; Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây không được coi là có lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính, bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua.
- i) Tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản Trị Nhà Chung Cư khi Nhà Chung Cư chưa thành lập được Ban Quản Trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn Hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Diện Tích Thuộc Sở Hữu Riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản Trị Nhà Chung Cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này và quy định pháp luật.
- n) Bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà Chung Cư theo thiết kế được phê duyệt và nguyên tắc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư nào đến trước được bố trí trước, đồng thời đảm bảo ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:
- a) Nhận bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng 01 (một) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí được Bên Bán bố trí phù hợp với thiết kế khu vực để xe của Nhà Chung Cư;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điểm h Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Tổng Giá Trị Hợp Đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và

đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 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 Mua đối với Bên Bán;

Để tránh hiểu nhầm và làm rõ, trong trường hợp chênh lệch diện tích nêu trên, Bên Mua chỉ có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp tỷ lệ chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế vượt quá 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

- h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư nơi có Căn Hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật;
- i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ tại tổ chức tín dụng;
- k) Yêu cầu Bên Bán nộp Kinh Phí Bảo Trì Nhà Chung Cư theo đúng thỏa thuận tại Điểm b Khoản 3 Điều 3 của Hợp Đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn khoản Giá Bán Căn Hộ, khoản thuế giá trị gia tăng tương ứng và Kinh Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn Hộ của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Hộ thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư;
- đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Thanh toán Kinh Phí Quản Lý và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Hộ đã mua;
- h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư theo quy định pháp luật và Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này;
- i) Tạo điều kiện thuận lợi cho Đơn Vị Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích đề ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;

- n) Đảm bảo đầy 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 của pháp luật. Bên Mua có trách nhiệm cung cấp cho Bên Bán các giấy tờ, tài liệu theo yêu cầu của Bên Mua để xác minh quyền này của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng.
- o) Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng này, khi chuyển nhượng lại Căn Hộ cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy; các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia; bên nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết về việc tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia.
- p) Trường hợp Bên Mua tự thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải hoàn thiện mọi giấy tờ, tài liệu, ký các văn bản thanh lý Hợp Đồng và biên bản giao nhận tài liệu với Bên Bán và hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán/tài chính còn lại như được Bên Bán thông báo phù hợp với quy định của Hợp Đồng để Bên Bán bàn giao các giấy tờ, tài liệu cho Bên Mua.
- q) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này và quy định của pháp luật liên quan.

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

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

Điều 8. Giao nhận Căn Hộ

- 1. Điều kiện giao nhận Căn Hộ:
 - a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế được phê duyệt và sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu tại danh mục vật liệu, thiết bị kèm theo Hợp Đồng này (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm đ Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này); đồng thời hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội (nếu có) của Nhà Chung Cư theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế chênh lệch trong phạm vi đến 05% (năm phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.
 - b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các đợt thanh toán Tổng Giá Trị Hợp Đồng, các khoản thuế, phí, lệ phí đến hạn, các khoản tiền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của pháp luật liên quan (nếu có) và các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này.
- 2. Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua vào (dự kiến tháng 10 năm 2022). Để làm rõ, ngày cuối cùng của thời hạn này được coi/xem là "**Ngày Đến Hạn Bàn Giao**".

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (*chín mươi*) ngày, kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua nêu trên; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất về thời hạn gia hạn bàn giao mới ("**Thời Hạn Bàn**

Giao Gia Hạn").

Trước ngày bàn giao Căn Hộ 30 (ba mươi) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ.

3. Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điểm d Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn Hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Hộ so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế và ký vào biên bản bàn giao Căn Hộ.

Để làm rõ, trong trường hợp Bên Mua không có yêu cầu đo đạc lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ tại thời điểm bàn giao Căn Hộ, thì Bên Mua có quyền quyết định chấp nhận/công nhận số liệu đo đạc thực tế do công ty đo đạc của Bên Bán cung cấp đính kèm theo tài liệu bàn giao.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm g Khoản 1 Điều 6 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây không được coi là có lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính, bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của Bên Mua.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Căn Hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ này.
6. Trường hợp Bên Mua được xem như đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Khoản 4 Điều này, thì biên bản bàn giao Căn Hộ sẽ có hiệu lực mặc dù chỉ có chữ ký của đại diện của Bên Bán; ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao Căn Hộ được nêu tại thông báo bàn giao Căn Hộ sẽ được Bên Bán ghi vào biên bản bàn giao Căn Hộ và được xác định là ngày hiệu lực của biên bản bàn giao Căn Hộ.

Điều 9. Bảo hành Căn Hộ

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 20 của Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Căn Hộ.
3. Nội dung bảo hành Căn Hộ bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cung cấp

chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn Hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: 60 (sáu mươi) tháng đối với các nội dung bảo hành quy định tại Khoản 3 nói trên, trừ các thiết bị khác gắn với Căn Hộ được bảo hành theo quy định của nhà sản xuất..
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành Căn Hộ trong các trường hợp sau đây:
 - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
 - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
 - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
 - e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán hoặc đã nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên Bán nhưng chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Để làm rõ, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này khi đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền, nghĩa vụ tài chính đến hạn cho Bên Bán và hoàn thành các nghĩa

- vụ, trách nhiệm khác theo quy định tại Hợp Đồng này và các thỏa thuận liên quan.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Bản Nội Quy Quản Lý Sử Dụng Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này.

Điều 11. Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và việc sử dụng Căn Hộ trong Nhà Chung Cư

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích Căn Hộ đã mua theo thỏa thuận của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ này bao gồm các trang thiết bị nêu tại Phụ lục III của Hợp Đồng này; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư quy định tại Khoản 3 Điều này.
2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc Quyền Sở Hữu Riêng của Bên Bán bao gồm:
 - a) Các căn hộ mà Bên Bán chưa/không bán (nếu có);
 - b) Tầng hầm (trừ diện tích chỗ để xe đạp, xe máy, xe động cơ hai bánh, ba bánh, xe dành cho người khuyết tật thuộc Phần Sở Hữu Chung và các diện tích, trang thiết bị khác quy định tại Khoản 3 Điều này);
 - c) Tầng một (trừ phần không gian thuộc Phần Sở Hữu Chung quy định tại Khoản 3 Điều này, như Sảnh đón tiếp của các khu căn hộ, nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư,...);
 - d) Tầng lửng/tầng kỹ thuật, văn phòng ban quản lý tòa nhà/Dự Án của Bên Bán được bố trí tại tầng 04 (Dự án chỉ có diện tích văn phòng Ban quản lý tòa nhà/Dự Án Của Bên Bán và không có Tầng lửng/tầng kỹ thuật);
 - d) 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 và các tiện ích khác được bố trí tại tầng 01,02,04;
 - e) Phần diện tích để xe ô tô;
 - g) Phần diện tích xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, ba bánh được bố trí tại hầm 1 (phần diện tích này được bố trí tách biệt với phần diện tích để xe thuộc Phần Sở Hữu Chung như được quy định tại Khoản 3 Điều này);
 - h) Hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng trong Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung, Sử Dụng Chung của các Chủ Sở Hữu trong Nhà Chung Cư bao gồm:
 - a) Nhà sinh hoạt cộng đồng của Nhà Chung Cư (nếu có), 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 hiểm, lồng 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, cứu hỏa và các phần khác không thuộc sở hữu riêng của các Chủ Sở Hữu.
 - b) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người khuyết tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh) dành cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng tại Nhà Chung Cư được xây dựng theo quy chuẩn xây dựng và bố trí tại khu vực được phân trong tầng hầm theo thiết kế được phê duyệt có tổng diện tích là 4.572 m². Phần diện tích này được bố trí tách biệt với những phần diện tích để xe thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư/Chủ Sở Hữu khác với tổng số 24.117,17 m² được bố trí tại phần diện tích còn lại của tầng hầm sau khi trừ đi phần diện tích dành cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phù hợp quy hoạch được phê duyệt.

- c) 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 Bán quản lý theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt.
 - d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà Chung Cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho nhà nước theo nội dung Dự Án đã được 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.
Các phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung được quy định chi tiết tại Phụ lục I kèm theo Hợp Đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong Nhà Chung Cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác, ...): bao gồm diện tích văn phòng, siêu thị, diện tích thương mại và các diện tích khác đã bán cho các chủ sở hữu (nếu có).
5. Hai Bên nhất trí thỏa thuận mức Kinh Phí Quản Lý như sau:
- a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Đơn Vị Quản Lý, thì Kinh Phí Quản Lý là: 16.500 đồng/m²/tháng. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào thời điểm hàng tháng theo thông báo của Bên Bán hoặc Đơn vị quản lý.
- Danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua khi thành lập Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được quy định chi tiết tại Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.
- b) Sau khi Ban Quản Trị Nhà Chung Cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị Nhà Chung Cư thỏa thuận với Đơn Vị Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà Chung Cư có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
6. Mức Kinh Phí Quản Lý quy định tại Điểm a Khoản 5 trên đây chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng. Kinh Phí Quản Lý của 03 (ba) tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Căn Hộ trên thực tế sẽ được chuyển một lần cho Bên Bán cùng đợt thanh toán trước khi nhận bàn giao Căn Hộ. Tiền độ thanh toán Kinh Phí Quản Lý các lần tiếp theo được thanh toán theo tháng.

Điều 12. Trách nhiệm của Hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Căn Hộ như sau:
- a) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào trong Tổng Giá Trị Hợp Đồng quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi với lãi suất bằng 0,05%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) tính từ ngày liền kề sau ngày đến hạn thanh toán đến ngày thanh toán thực tế.
 - b) Nếu tổng thời gian chậm thanh toán của tất cả các đợt thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì và khoản tiền lãi chậm thanh toán, các khoản tiền phạt, bồi thường (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời

điểm khác nhau:

- (i). Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày. Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ ba mươi kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác nêu tại thông báo chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn. Theo đó, Bên Bán được quyền tự do chào bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua; và/hoặc
 - (ii). Yêu cầu/buộc Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng; và/hoặc
 - (iii). Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền phạt vi phạm bằng 08% (*tám phần trăm*) của Giá Bán Căn Hộ. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt này trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán; và/hoặc
 - (iv). Buộc Bên Mua bồi thường mọi tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh theo quy định pháp luật. Bên Bán có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do Hợp Đồng mang lại. Bên Bán còn có thể yêu cầu Bên Mua chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ Hợp Đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà Hợp Đồng mang lại.
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua:
- a) Với điều kiện Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn tất cả các đợt thanh toán của Giá Bán Căn Hộ, khoản tiền thuế giá trị gia tăng tương ứng, Kinh Phí Bảo Trì và các khoản tiền lãi phạt chậm trả, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có), nếu ngày bàn giao Căn Hộ thực tế muộn hơn 90 (*chín mươi*) ngày so với Ngày Đến Hạn Bàn Giao quy định tại Khoản 2 Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm được tính theo mức lãi suất 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền mà Bên Mua thực tế đã thanh toán cho Bên Bán được quy định tại Hợp Đồng này (trừ khoản Kinh Phí Bảo Trì và thuế giá trị gia tăng tương ứng), thời gian tính lãi kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ theo quy định tại Hợp Đồng này cho đến ngày bàn giao Căn Hộ thực tế.
 - b) 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 theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) áp dụng một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:
 - (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Bán trước ít nhất 30 (*ba mươi*) ngày. Hợp Đồng sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ 30 (*ba mươi*) kể từ ngày của thông báo chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời hạn khác nêu tại thông báo chấm dứt Hợp Đồng, tùy thời điểm nào muộn hơn; và/ hoặc
 - (ii). Yêu cầu Bên Bán hoàn trả toàn bộ khoản tiền đã nhận từ Bên Mua (không tính lãi và không bao gồm thuế giá trị gia tăng) sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt, bồi thường mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này (nếu có). Để làm rõ, đối với khoản thuế giá trị gia tăng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua sau khi hoàn tất các thủ tục kê khai và được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên; và/ hoặc
 - (iii). Yêu cầu/buộc Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán một khoản tiền lãi theo quy định tại Điểm a Khoản này tính từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao Căn Hộ đến ngày 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 Mua; và/ hoặc

- (iv). Yêu cầu Bên Bán thanh toán khoản tiền phạt vi phạm bằng 08% (*tám phần trăm*) của Giá Bán Căn Hộ. Bên Bán có nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phạt này trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua; và/hoặc
- (v). Buộc Bên Bán bồi thường mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua. Bên Mua có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do Hợp Đồng mang lại. Bên Mua còn có thể yêu cầu Bên Bán chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ Hợp Đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà Hợp Đồng mang lại.
- c) Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 nói trên, thì Các Bên đồng ý rằng:
 - (i). Bên Mua được coi là đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và nhận bàn giao theo đúng Thời Hạn Bàn Giao Gia Hạn được Bên Bán đề xuất;
 - (ii). Bên Mua sẽ nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên Bán tiến hành bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện bàn giao theo đúng Thời Hạn Bàn Giao Gia Hạn. Theo đó, quy định về Bên Bán phải trả tiền phạt do chậm bàn giao như nêu tại Điểm a Khoản 2 Điều 12 nói trên vẫn tiếp tục được áp dụng cho đến ngày bàn giao trên thực tế hoặc Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm Thời Hạn Bàn Giao Gia Hạn.
- d) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ đồng thời với việc Bên Mua chậm thanh toán, Các Bên có quyền thỏa thuận gia hạn thời hạn bàn giao Căn Hộ, nhưng thời hạn gia hạn bàn giao Căn Hộ không vượt quá tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Mua được hoàn trả (nếu Bên Mua đã thanh toán tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán) hoặc được khấu trừ tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán theo nguyên tắc sau đây:

Khoản tiền lãi, tiền phạt chậm trả được hoàn trả/khấu trừ	=	Thời gian gia hạn bàn giao Tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng	x	Tổng các khoản tiền lãi chậm thanh toán được quy định tại Hợp Đồng mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán
---	---	---	---	--

- 3. Trường hợp đến hạn bàn giao Căn Hộ theo thông báo của Bên Bán và Căn Hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì: sau 30 (*ba mươi*) ngày kể từ ngày bàn giao ghi trên thông báo bàn giao Căn Hộ nhưng Bên Mua vẫn không đến hoặc tiếp nhận Căn Hộ trên thực tế, thì:
 - a) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán một khoản phạt chậm nhận bàn giao với số tiền tương đương với 0,05%/ngày nhân (x) Giá Bán Căn Hộ của đợt thanh toán bàn giao nhân (x) số ngày chậm nhận bàn giao thực tế được tính kể từ Ngày Đến Hạn Bàn Giao theo thông báo của Bên Bán cho tới thời điểm thực tế nhận bàn giao; và/hoặc
 - b) Bên Bán có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) chấm dứt Hợp Đồng này mà không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và áp dụng các chế tài tương tự như quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều này.
- 4. Trường hợp có thông báo/yêu cầu của cơ quan nhà nước về việc Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ của mình để được cấp Giấy Chứng Nhận nhưng Bên Mua chậm/không thực hiện nghĩa vụ này, dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài, thì trong vòng 07 (*bảy*) ngày kể từ khi được Bên Bán thông báo, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ hoàn tất thủ tục cấp

Giấy Chứng Nhận nói trên với mức lãi suất được tính như sau:

Lãi chậm nộp 0,05%/ngày nhân (x) Giá Bán Căn Hộ còn lại chưa thanh toán nhân (x) số ngày chậm nộp hồ sơ/chậm thực hiện các nghĩa vụ/công việc được tính kể từ ngày đến hạn trong thông báo của Bên Bán cho tới ngày nộp đủ hồ sơ và/hoặc thực hiện đầy đủ nghĩa vụ/công việc xin cấp Giấy Chứng Nhận trên thực tế.

5. Các sự kiện, vi phạm khác nếu không được quy định cụ thể trong Hợp Đồng này sẽ được giải quyết theo thỏa thuận của Các Bên và theo quy định của pháp luật Việt Nam. Các Bên sẽ bàn bạc giải quyết các vi phạm này trên tinh thần thiện chí và hợp tác.

Điều 13. Cam kết của Các Bên

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 14. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) 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 không do lỗi của một hoặc Các Bên;
 - đ) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 15. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:
 - a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
 - d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm b và Điểm c Khoản 1 Điều này được thực hiện theo các trường hợp tương ứng quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng.
Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm d Khoản 1 Điều này, Các Bên sẽ thỏa thuận về các điều kiện, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng.
3. Trừ trường hợp quy định tại Khoản 1 Điều này, mọi hành vi đơn phương chấm dứt Hợp Đồng đều bị coi là vi phạm Hợp Đồng. Khi đó:
 - a) Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên Bán phải chịu chế tài tương tự trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 12 của Hợp Đồng.
 - b) Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng: Bên Mua phải chịu chế tài tương tự trường hợp quy định tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 của Hợp Đồng. Bên Bán có quyền khấu trừ toàn bộ khoản tiền phạt, tiền bồi thường theo quy định tại Điều này vào khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp khoản tiền phạt, tiền bồi thường cao hơn số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán khoản tiền chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia: Mọi thông báo sẽ được gửi đến địa chỉ của Các Bên theo thông tin quy định tại phần đầu của Hợp Đồng này, hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên
Mọi thông báo sẽ được gửi qua các hình thức: giao trực tiếp gửi qua đơn vị cung ứng dịch vụ bưu chính, gửi bằng máy fax, hoặc gửi bằng hòm thư điện tử. 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, tuy nhiên sau đó phải xác nhận lại bằng một trong các hình thức nêu tại Khoản này.

3. Bên nhận thông báo là:

Bên Bán:

- **Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Mai Linh**
- Địa chỉ: K1 Khu nhà mẫu Keangnam, đường Mỹ Trì, phường Mỹ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội

Bên Mua:

- **Họ và tên: Ông CHIANG, HSING-CHIANG**
- Địa chỉ liên hệ: 9 Alley 14 Lane 150 Section 5, Xin-Yi Rd, Taipei, Taiwan
- Điện thoại: +886-932-146025
- Email: alan.hc.chiang@gmail.com

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày làm việc thứ tư theo thông báo của bên chuyển phát, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - 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; nếu khi đã có thay đổi về các thông tin liên quan tới Hợp Đồng mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 17. Các thỏa thuận khác

- 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.
- 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.
- 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 Bán hoặc Bên Mua 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.
- 4. Hợp Đồng này diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

- 1. 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.

- 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.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp Đồng

- Hợp Đồng này có hiệu lực từ ngày Các Bên ký kết Hợp Đồng.
- Hợp Đồng này có 19 điều, với 20 trang, được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
- Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Chung Cư có Căn Hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn Hộ.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

- Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN BÁN

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



PHÓ GIÁM ĐỐC
Trạch Tuấn Dũng

BÊN MUA

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

