

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số:/2025/HĐMB-TPV/TW...

GIỮA

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

Và

Ông/Bà

Căn hộ số :

Tầng :

Tower :

THUỘC DỰ ÁN KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CC1 VÀ
KHU CHUNG CƯ CAO TẦNG CC5 THUỘC
KHU DÂN CƯ NAM RẠCH CHIẾC

Tp. Hồ Chí Minh, tháng/.....

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số:/2025/HĐMB-TPV/TW...

Căn cứ:

- ✓ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn ("**Luật Nhà ở**");
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023 và các văn bản hướng dẫn ("**Luật Kinh doanh bất động sản**");
- ✓ Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà;
- ✓ Văn bản/Hợp đồng số 1305/2025/TTCBL/MB-DXG của Ngân hàng TMCP Quân Đội ngày 13/05/2025 về việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai;
- ✓ Quyết định chủ trương đầu tư số 335/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- ✓ Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2;
- ✓ Giấy phép xây dựng số 37/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/9/2024 cho Khu chung cư cao tầng CCI và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc;
- ✓ Văn bản số 3126/SXD-PTĐT ngày 07/8/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10, Tháp 11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CCI và Khu chung cư cao tầng CC5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh);
- ✓ Văn bản số 1164/UBND-ĐT ngày 18/8/2025 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về công bố Danh mục các dự án đầu tư xây dựng nhà ở trên địa bàn nằm trong khu vực mà tổ chức cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở;

Hôm nay, ngày..... tháng.....năm....., Các Bên gồm Bên Bán và Bên Mua với các thông tin chi tiết như sau:

a) BÊN BÁN NHÀ Ở

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN ĐẤT XANH

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 0303104343 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp ngày 23/11/2007 (được thay đổi lần thứ 30 ngày 27/06/2025).
- Đại diện : Bà **DIỆP THUY LINH** Chức vụ: Giám đốc DVKH
Theo giấy uỷ quyền số: 37/2025/UQ-DXG/DVKH ký ngày 21/8/2025.
- Địa chỉ : 2W Ung Văn Khiêm, P.25, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
(Nay là Phường Thạnh Mỹ Tây, TP. Hồ Chí Minh)
- Điện thoại : (84-28) 62525252
- Số tài khoản : 8879792222 Tại: Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh TP.HCM
(Sau đây gọi tắt là "**Bên Bán**" hoặc "**Chủ Đầu Tư**")

b) BÊN MUA NHÀ Ở

- Tên tổ chức, cá nhân:.....
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Nay là (Điền địa chỉ mới sau sáp nhập):
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Email:
- Số tài khoản:..... Tại Ngân hàng
- Mã số thuế:

Và

- Tên tổ chức, cá nhân:.....
- Thẻ căn cước công dân/hộ chiếu số:..... cấp ngày:../../....., tại
- Nơi đăng ký cư trú:
- Nay là (Điền địa chỉ mới sau sáp nhập):
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Email:
- Số tài khoản: Tại Ngân hàng
- Mã số thuế:

(Sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

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

Điều 1. Giải thích từ ngữ

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

1. “**Căn hộ**” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này và “Phần diện tích khác” trong nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần diện tích khác mà Bên mua sẽ mua từ Bên bán theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng này; “phần diện tích khác” là các phần diện tích trong nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.
2. “**Nhà chung cư**” là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần Tập đoàn Đất Xanh làm Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại,... và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại Dự án Khu Chung Cư Cao Tầng CC1, Khu Chung Cư Cao Tầng CC5 thuộc Khu Dân Cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại “The Privé” - gọi tắt là “**Dự án**”), tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
3. “**Hợp đồng**” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. “**Giá bán/giá cho Bên Mua**” là tổng số tiền bán Căn hộ được xác định tại Điều 3 của Hợp đồng này.
5. “**Bảo hành nhà ở**” là việc Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật 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, diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó (nếu có) và không tính diện tích tường bao Căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) 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. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ. Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư (*Chú thích: kích thước thông thủy là kích thước được đo đến mép trong của lớp hoàn thiện tường/vách/đổ kính/lan can sát mặt sàn (không bao gồm các chi tiết trang trí nội thất như ốp chân tường/gờ/phào...)*); diện tích sử dụng Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua căn hộ.
8. **“Phần sở hữu riêng của Bên Mua”** là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong phần diện tích khác trong Nhà chung cư (nếu có) và các trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ, phần diện tích khác; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của pháp luật về 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 chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào Giá bán Căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về 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 Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về 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 pháp luật về nhà và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. **“Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư”** là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư.
12. **“Dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư”** là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. **“Bảo trì Nhà chung cư”** là việc duy tu, bảo dưỡng nhà ở theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng Nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của tòa nhà, cụm Nhà chung cư.
14. **“Bản nội quy Nhà chung cư”** là bản nội quy quản lý, sử dụng Nhà chung cư được quy định tại Phụ lục 4 đính kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị Nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. **“Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư”** là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

- hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua Căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai.
17. **“Dự án”** là dự án Khu Chung Cư Cao Tầng CC1, Khu Chung Cư Cao Tầng CC5 thuộc Khu Dân Cư Nam Rạch Chiếc (tên thương mại “The Privé”) địa chỉ phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 18. **“Khu Căn hộ”** là toàn bộ các tầng căn hộ, nhà ở được thiết kế/quy hoạch cho mục đích để ở (bao gồm Căn hộ được mua bán được quy định tại Hợp đồng này) trong Nhà chung cư.
 19. **“Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại”** là phần diện tích còn lại bao gồm các khu vực, diện tích được thiết kế/quy hoạch cho mục đích khác như khu vực văn phòng, thương mại, khu dịch vụ khác...trong Nhà chung cư không bao gồm Khu Căn Hộ và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của (1) Khu Căn hộ; (2) Nhà chung cư và (3) Dự án.
 20. **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Tập Đoàn Đất Xanh.
 21. **“Hội nghị Nhà chung cư”** là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Nhà chung cư được tổ chức theo quy định pháp luật.
 22. **“Kinh phí quản lý”** được quy định chi tiết tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này;
 23. **“Ngày”** là ngày dương lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ.
 24. **“Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** là Bên Bán và Bên Mua và **“Bên”** là gọi riêng Bên Bán hoặc Bên Mua.
 25. **“Ngày đến hạn bàn giao căn hộ”** trong vòng 24 tháng và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 180 ngày.
 26. Trong phạm vi Hợp đồng này:
 - a) Tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, Bảng của Hợp đồng này;
 - b) Dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.

Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ có các đặc điểm sau:

- a) Căn hộ mua bán có đặc điểm chi tiết như sau:
 - (i) Căn hộ số: tại tầng (tầng có Căn hộ):, Tower thuộc Dự án Khu Chung Cư Cao Tầng CC1, Khu Chung Cư Cao Tầng CC5 thuộc Khu Dân Cư Nam Rạch Chiếc tại phường An Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
(Để tránh nhầm lẫn, số Căn hộ và/hoặc địa chỉ Căn hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà Nước nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Căn hộ).
 - (ii) Diện tích sử dụng Căn hộ là: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 Giá bán 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 tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với diện tích ghi trong Hợp đồng này thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá bán Căn hộ cho Bên mua Căn

hộ. Để tránh nhầm lẫn, nhằm mục đích của điều khoản này, khi tiến hành so sánh Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng với diện tích sử dụng Căn hộ thực tế phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc.

Nếu diện tích sử dụng Căn hộ thực tế có phát sinh chênh lệch vượt quá từ **2%** (hai phần trăm) đến 10% (mười phần trăm) so với diện tích sử dụng ghi trong Hợp đồng, thì Các Bên đồng ý Giá bán Căn hộ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao Căn hộ, và việc điều chỉnh Giá bán Căn hộ dưới đây sẽ được Bên Mua thanh toán tiền chênh lệch do điều chỉnh Giá bán Căn hộ cho Bên Bán hoặc được Bên Bán hoàn trả tiền chênh lệch cho Bên Mua trong vòng **30** ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, tùy từng trường hợp áp dụng:

Giá trị phần diện tích chênh lệch = Đơn giá × Diện tích chênh lệch.

Trong Biên bản bàn giao Căn hộ hoặc trong phụ lục của Hợp đồng, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng đã ký (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 Căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo bản vẽ do đơn vị có chức năng thực hiện;

- (iii) Diện tích sàn xây dựng là:m². Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này;
 - (iv) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dùng để ở.
 - (v) Năm hoàn thành xây dựng: Dự kiến Quý 4/2027.
- b) Đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ có các đặc điểm sau:
- 1. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380114 (Số vào Sổ GCN: CT20977)
 - (i) Thửa đất số: 60, 43
 - (ii) Tờ bản đồ số: 62, 56 do BĐC Phường An Phú, Quận 2 (theo tài liệu 2003) lập.
 - (iii) Diện tích đất sử dụng chung: 0 m²
 - 2. Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380115 (Số vào Sổ GCN: CT20975)
 - (i) Thửa đất số: 61
 - (ii) Tờ bản đồ số: 62 do BĐC Phường An Phú, Quận 2 (theo tài liệu 2003) lập.
 - (iii) Diện tích đất sử dụng chung: 0 m²
- c) Giấy tờ pháp lý của Căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin sau đây:
- (i) Hồ sơ, giấy tờ về đất đai: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 380114 (Số vào Sổ GCN: CT20977) và BK 380115 (Số vào Sổ GCN: CT20975).
 - (ii) Hồ sơ, giấy tờ về xây dựng: Giấy phép xây dựng số 37/GPXD do Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/9/2024 cho Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5 thuộc Khu dân cư Nam Rạch Chiếc.
 - (iii) Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án: Quyết định chủ trương đầu tư số 335/QĐ-UBND ngày 25/01/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
 - (iv) Các thông tin, giấy tờ khác: Quyết định phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 số 1395/QĐ-UBND ngày 31/5/2018 của Ủy ban nhân dân Quận 2.
 - (v) Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: đã hoàn thành.
 - (vi) Văn bản số 3126/SXD-PTĐT ngày 07/8/2025 về việc thông báo nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được bán 2.093 căn hộ ở tại Tháp 5, Tháp 6, Tháp 7, Tháp 8, Tháp 9, Tháp 10, Tháp 11, Tháp 12 thuộc dự án Khu chung cư cao tầng CC1 và Khu chung cư cao tầng CC5, Phường An Phú, Thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Bình Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh).
 - (vii) Văn bản/Hợp đồng số 1305/2025/TTCBL/MB-DXG của Ngân hàng TMCP Quân Đội ngày 13/05/2025 về việc bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành

trong tương lai.

- (viii) Văn bản cam kết của ngân hàng gửi cho Chủ Đầu Tư khẳng định sẽ phát hành thư bảo lãnh cho Bên Mua số 207/TB-MB-HCM của Ngân hàng TMCP Quân Đội ngày 05/05/2025.

Bên mua đồng ý rằng các giấy tờ pháp lý nêu tại điểm c điều này đã được Chủ Đầu Tư cung cấp thông qua hình thức: Bên Mua xem, đối chiếu trực tiếp trong quá trình tìm hiểu về sản phẩm Dự án và Bên Bán đăng tải công khai tại Website của Dự án theo link: <https://theprive.vn/phap-ly-du-an/>.

- d) Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Không có.
e) Các thông tin khác về căn hộ (nếu có): Không có.

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

1. Giá bán Căn hộ:

- a) Giá bán Căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m² Diện tích sử dụng Căn hộ (x) với tổng Diện tích sử dụng Căn hộ; cụ thể là: m² sử dụng (x) đồng/1 m² sử dụng = đồng. (Bằng chữ:).

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

- Giá bán (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất) là: đồng (Bằng chữ); và
- Giá trị quyền sử dụng đất, tiền sử dụng đất là: đồng (Bằng chữ:.....)
- Thuế giá trị gia tăng: đồng; khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật. (Bằng chữ).
- Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư bằng 2% Giá bán (kinh phí này được tính trước thuế) là: đồng. (Bằng chữ).

Giá bán Căn hộ nêu trên là cố định, không thay đổi trong quá trình thực hiện Hợp đồng, ngoại trừ các trường hợp sau đây:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng thay đổi lớn hơn 10% do sửa đổi bổ sung luật hiện hành. Theo đó, Thuế giá trị gia tăng điều chỉnh tăng = mức thuế suất điều chỉnh tăng nhân (x) với giá trị chưa thanh toán còn lại của Căn hộ và được cộng thêm vào Giá bán Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán thêm các khoản thuế chênh lệch phát sinh tăng do thay đổi mức thuế suất theo quy định vào thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng;
- Tỷ lệ thuế suất áp dụng cho quyền sử dụng đất nếu có thay đổi theo quy định pháp luật thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán thêm khoản thuế phát sinh này.
- Hai Bên đồng ý rằng khi có phát sinh trường hợp điều chỉnh giá Hợp đồng theo Điểm này, Bên Bán phát hành thông báo cho Bên Mua về giá trị điều chỉnh tăng của Hợp đồng và thông báo này được xem như một phần tài liệu đính kèm của Hợp đồng, có giá trị pháp lý tương đương Hợp đồng.

- b) Giá bán Căn hộ quy định tại Điều này của Hợp đồng không bao gồm các khoản sau:
- (i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán; và
 - (ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và
 - (iii) Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng. Kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều 11 của Hợp đồng này; và
 - (iv) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán cho đơn vị cung cấp như: chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác....theo quy định tại Hợp đồng và Bản nội quy Nhà chung cư.
 - (v) Tiền phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc và các chi phí khác thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của pháp luật.
- c) Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Nhà chung cư hàng tháng, và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp.... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán tiền mua: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết dưới đây đính kèm Hợp đồng này, hoặc tài khoản tại Tổ chức tín dụng khác được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm với phí chuyển khoản, phí thanh toán qua hình thức thẻ... do Bên Mua chịu hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật.
- a) Thông tin tài khoản liên quan:
 Thanh toán Giá bán Căn hộ (không bao gồm cho Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư): thanh toán theo phương thức chuyển khoản theo thông tin tài khoản dưới đây:
- Tài khoản số : **8879792222**
 - Chủ tài khoản : **Công Ty Cổ Phần Tập đoàn Đất Xanh**
 - Tại : **Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh TP.HCM**
- Thông tin trên có thể được thay đổi tùy theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.
(Khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, tên Dự án, ký hiệu Căn hộ)
- Thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư: thanh toán theo phương thức chuyển khoản theo thông tin tài khoản dưới đây:
- Tài khoản số : **6716199227889**
 - Chủ tài khoản : **Công ty Cổ Phần Tập Đoàn Đất Xanh**
 - Kỳ hạn tiền gửi : **03 tháng**
 - Tại : **Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh TP.HCM**
- (Khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, tên Dự án, ký hiệu Căn hộ)*
- b) Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản của Bên Bán. Theo đó, Bên Bán xuất hóa đơn điện tử tương ứng với khoản tiền đã nhận thanh toán cho Bên Mua và gửi hóa đơn điện tử này cho Bên Mua qua Email của Bên Mua.
3. Thời hạn thanh toán:
- a) Thời hạn thanh toán giá trị Căn hộ: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.
- Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì

- phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.
- b) Thời hạn thanh toán Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.
- Bên Bán và Bên mua có trách nhiệm nộp 2% 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 của pháp luật về nhà ở.
- c) Quản lý phí bảo trì: Bên Bán có trách nhiệm mở tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý phí bảo trì này (gọi tắt là “**Tài khoản ngân hàng**”), Bên Bán có trách nhiệm nộp phí bảo trì đã thu từ Bên Mua vào Tài khoản ngân hàng.
- Phí bảo trì chỉ được sử dụng để bảo trì các phần sở hữu chung của nhà chung cư theo đúng quy định của pháp luật, không được sử dụng cho việc quản lý vận hành nhà chung cư và các mục đích khác.
- Khi Ban quản trị Nhà chung cư có văn bản yêu cầu bàn giao kinh phí bảo trì thì Bên Bán và Ban quản trị Nhà chung cư thống nhất lập biên bản quyết toán số liệu kinh phí bảo trì; căn cứ vào số liệu quyết toán do hai bên thống nhất, Chủ Đầu Tư có văn bản đề nghị kèm theo biên bản quyết toán số liệu gửi tổ chức tín dụng đang quản lý tài khoản kinh phí bảo trì đề nghị chuyển kinh phí này và lãi suất phát sinh từ kinh phí bảo trì sang tài khoản do Ban quản trị Nhà chung cư lập thông qua hình thức chuyển khoản và hoàn trả kinh phí bảo trì do Chủ Đầu Tư đã thực hiện bảo trì trước đó (nếu có).

Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Các Bên đã cam kết trong Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng dự kiến như sau:
 - Giai đoạn 1: hoàn thành phần móng hầm quý 02/2026.
 - Giai đoạn 2: hoàn thành kết cấu và hoàn thiện quý 04/2027.Tiến độ xây dựng dự kiến trên có thể sớm hoặc muộn hơn 180 ngày.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu Nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao căn hộ cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc, ...; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như: sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.

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;
 - 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 (hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng này từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng Nhà chung cư theo Bản nội quy Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
 - e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn;
 - f) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị Nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; ban hành Bản nội quy Nhà chung cư; thành lập Ban quản trị Nhà chung cư; lựa chọn và ký Hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành Nhà chung cư để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập;
 - g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng 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) Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;
 - j) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
 - k) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có).
 - l) Các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn hộ, Phần sở hữu chung Nhà chung cư và Dự án, và/hoặc mục đích sử dụng dự kiến của Phần sở hữu chung Nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp đồng.
 - m) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật Việt Nam; và
2. Nghĩa vụ của Bên Bán:
- a) Cung cấp cho Bên Mua kèm theo Hợp đồng này 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có Căn hộ bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có Căn hộ bán đã được phê duyệt;
 - b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
 - c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật 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 Căn hộ cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn hộ và Nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của Hợp đồng này;
 - e) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết Hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp;
 - g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan thuộc trách nhiệm của

Bên Bán 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 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn hộ bán cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban Quản trị Nhà chung cư khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban Quản trị;
- j) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- l) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban Quản trị Nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban Quản trị Nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;
- m) Xây dựng Căn hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 2 của Hợp đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương hoặc tốt hơn nhằm đem lại tiện ích tốt nhất cho Bên Mua.
- n) Bên Bán tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Bán có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Bán quản lý, sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Mua.
- o) Bên Bán được quyền sử dụng thông tin của bên Mua để liên hệ giao dịch liên quan đến Hợp đồng này.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Căn hộ quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này 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 chỗ đỗ xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà Chung Cư tại vị trí phù hợp với thiết kế đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Đối với chỗ đỗ xe ô tô thuộc quyền sở hữu riêng và quản lý của Bên Bán và Bên Bán không tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ đỗ xe này.
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Căn hộ, hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn hộ mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự án đã được phê duyệt;
 - g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế lớn hơn hoặc nhỏ quá 10% 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;
 Trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ quá 10% (mười phần trăm) so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong Hợp đồng thì Bên Mua được lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng và thanh toán Giá bán Căn hộ theo diện tích thực tế, hoặc (ii) chấm dứt Hợp đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt Hợp đồng thì Bên Bán phải hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng trong vòng 60 ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng. Việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ trong trường hợp này không bị xem là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán.
 - h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản trị Nhà chung cư theo quy định của pháp luật;
 - i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
 - j) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì Nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này;
 - k) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Bán làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Mua thì Bên Bán và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Mua;
 - l) Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng này khi đảm bảo các điều kiện được quy định tại khoản 3 Điều 10 của Hợp đồng này;
2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Căn hộ của Bên bán;
 - b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - c) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ đã mua và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các Hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
 - d) Kể từ ngày nhận bàn giao Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy Nhà chung cư;
 - e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
 - f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc ... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
 - g) Thanh toán Kinh phí quản lý 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 Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
 - i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành Nhà chung cư;

- j) Sử dụng Căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
 - k) Nộp phạt vi phạm Hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
 - l) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà chung cư;
 - m) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này và đáp ứng đủ điều kiện được sở hữu Căn hộ tại Việt Nam tại thời điểm ký kết Hợp đồng;
 - n) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua quản lý, sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.
 - o) Khi Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận của Bên Mua thì Bên Mua phải hợp tác với Bên Bán bao gồm có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; cung cấp các xác nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết; ký kết bổ sung các tài liệu theo quy định của pháp luật hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận. Nếu trong quá trình xin cấp Giấy chứng nhận, các cơ quan có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi hay yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Điều 10 của Hợp đồng, Bên Mua có trách nhiệm cung cấp và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Trường hợp Bên Mua không tuân thủ đúng nghĩa vụ cung cấp hồ sơ, thông tin nêu trên trong thời hạn 20 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà không có lý do chính đáng thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi đó Bên Bán được quyền áp dụng tương tự quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này để xử lý.

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại phí, lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn hộ đã mua cho người khác.
3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:
 - a) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền, các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua bảo đảm thanh toán đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp đồng này.
 - b) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp đồng này và cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được văn bản yêu cầu hoàn trả từ Bên Bán kèm chứng từ thanh toán hợp lệ.
 - c) Khi có yêu cầu thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và tiền bảo hiểm cháy nổ theo quy định tại Điều này, Bên Mua phải nộp đầy đủ đúng theo thời hạn ấn định trong thông báo. Trong trường hợp Bên Mua chậm nộp thì phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ này, bằng chi phí của mình phải thanh toán các khoản phạt của cơ quan thuế theo quy

định của pháp luật (nếu có).

Điều 8. Giao nhận Căn hộ

1. Điều kiện bàn giao Căn hộ
 - a) Bên Mua phải hoàn thành điều kiện sau đây trước khi nhận bàn giao Căn hộ thực tế:
Bên Mua đã đóng đủ giá bán Căn hộ đến hạn theo quy định trong Hợp đồng, các khoản tiền lãi, phạt chậm thanh toán (nếu có) và kinh phí bảo trì.
 - b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc nghiệm thu xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ của hồ sơ Dự án đã được phê duyệt, đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực và đủ điều kiện nghiệm thu đưa vào sử dụng. Trường hợp bàn giao nhà, công trình xây dựng thô thì phải hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của nhà, công trình xây dựng đó.
Bên Bán đã đáp ứng các điều kiện bàn giao Nhà ở theo quy định của pháp luật xây dựng, pháp luật nhà ở, pháp luật về quản lý, phát triển đô thị.
 - c) Căn hộ đã được hoàn thiện theo thiết kế đã được duyệt; sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thời hạn dự kiến trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.
Và việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng không được quá 180 ngày kể từ Ngày đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua.
Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn thời hạn bàn giao nêu trên, trường hợp này khi Bên Bán thông báo bàn giao Căn hộ sớm hơn thời hạn bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua đồng ý Ngày bàn giao trong Hợp đồng sẽ được mặc nhiên điều chỉnh tương ứng và Bên Mua đồng ý thanh toán và nhận bàn giao Căn Hộ.
Trước ngày bàn giao căn hộ tối thiểu 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ ("**Thông báo bàn giao**").
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 quy định tại điểm e khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với thỏa thuận trong Hợp đồng này và ký vào Biên bản bàn giao Căn hộ.
Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm hai bên ký Biên bản bàn giao Căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
6. Nếu Bên Mua phát hiện Căn hộ có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao Căn hộ. Để làm rõ, các khiếm khuyết, sai sót nhỏ của Căn hộ tại thời điểm bàn giao mà không phải thay đổi thiết bị vật liệu như đã thỏa thuận tại Hợp đồng và không ảnh hưởng tới việc sử dụng, sinh hoạt bình thường của Bên Mua tại Căn hộ (ví dụ như: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp, tường; một vài vết nứt cạnh gạch đá ốp lát,

- thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ, v.v.) không được coi là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng này. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong thời hạn như được các bên thống nhất tại Biên bản bàn giao hoặc văn bản đề nghị sửa chữa. Sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục các khiếm khuyết, sai sót của Căn hộ trong văn bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua đến nhận bàn giao Căn hộ và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn hộ phù hợp với quy định tại Điều 8 Hợp đồng này. Để làm rõ, thời hạn bàn giao Căn hộ cho Bên Mua trong trường hợp này vẫn được xác định theo quy định tại Điều 8 của Hợp đồng.
7. Sau khi Bên Mua đã ký Biên bản bàn giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn hộ.
 8. Bên Mua không được thay đổi, sửa đổi thiết kế mặt bằng Căn hộ bao gồm những việc sửa đổi ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, tường ngăn, hệ thống kỹ thuật, báo cháy, chữa cháy, cấp nước, thoát nước... Trong trường hợp Bên Mua muốn sửa chữa Căn hộ để phù hợp với nhu cầu ở của Bên Mua ("**Công việc sửa chữa Căn hộ**"), Bên Mua phải đảm bảo việc sửa chữa không làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chịu lực của Căn hộ và Nhà chung cư, không làm tăng diện tích sử dụng thực tế của Căn hộ, không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Căn hộ và của Nhà chung cư. Khi thực hiện Công việc sửa chữa Căn hộ, Bên Mua phải tuân thủ các quy định tại Bản nội quy Nhà chung cư và/hoặc các quy định khác được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Đơn vị quản lý vận hành Nhà chung cư/Ban quản trị Nhà chung cư (tùy từng thời điểm) cho công việc sửa chữa, hoàn thiện, cải tạo, lắp đặt trong Nhà chung cư.
 9. Trước hoặc cùng thời điểm gửi Thông báo bàn giao cho Bên Mua, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về số tiền phải thanh toán cho việc bàn giao Căn hộ, bao gồm: đợt thanh toán Giá Bán Căn hộ khi nhận bàn giao Căn hộ theo lịch biểu thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng; (ii) các đợt thanh toán Giá bán Căn hộ đến hạn trước đó theo Hợp đồng này mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có); (iii) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư; (iv) các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) theo quy định tại Hợp đồng này mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (sau đây gọi chung là "**Số tiền bàn giao**"). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ Số tiền bàn giao theo thông báo của Bên Bán.
 10. Trong trường hợp Bên Mua không ký Biên bản bàn giao Căn hộ mà không có lý do phù hợp với quy định của Hợp đồng này và quy định của luật pháp Việt Nam, Bên Mua sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu Bên Bán không thể thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua do Biên bản bàn giao không có chữ ký của Bên Mua trừ trường hợp nguyên nhân do lỗi của Bên Bán.
 11. Để tránh nhầm lẫn, Bên Mua đồng ý rằng, thời điểm chuyển quyền sở hữu Căn hộ từ Bên Bán sang cho Bên Mua là kể từ thời điểm Bên Mua đã nhận bàn giao Căn hộ và đã thanh toán đủ một trăm phần trăm (100%) tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này. Sau khi Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua, nếu Bên Mua không thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo quy định của Hợp đồng này, Bên Bán, có quyền thu hồi Căn hộ từ Bên Mua và áp dụng các chế tài theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
 12. Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Căn hộ, không hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá bán Căn hộ, Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung Nhà chung cư, các khoản Lãi, Phạt Chậm Thanh Toán (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng.
 13. Sau khi nhận bàn giao Căn hộ, nếu Bên Mua vi phạm pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn hộ như: sử dụng Căn hộ không đúng mục đích, coi nói, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Căn hộ..., Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng

ban đầu của Căn hộ theo quy định tại Hợp đồng, Bản nội quy Nhà chung cư và/hoặc quy định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 9. Bảo hành nhà ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
2. Khi bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà chung cư vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành Căn hộ.
3. Nội dung bảo hành nhà ở 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 và các nội dung khác theo thỏa thuận trong hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở. Đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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 chậm nhất 07 ngày khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 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.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau: thời gian bảo hành kết cấu Căn hộ là 60 tháng 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. Đối với các hạng mục hoàn thiện là 24 tháng và đối với các trang thiết bị khác gắn với nhà ở thì bên bán, bên cho thuê mua nhà ở thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn 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.
8. Khi phát sinh các trường hợp hư hỏng cần bảo hành, Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng Căn hộ cần nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong trường hợp hư hỏng do: (i) Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng không thực hiện đúng quy định, hướng dẫn sử dụng của Bên Bán, sử dụng Căn hộ, thiết bị gắn liền với Căn hộ sai quy trình vận hành, sai mục đích quy định tại Hợp đồng này, sai mục đích quy định của

nhà sản xuất; hoặc (ii) Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo Căn hộ hoặc các thiết bị gắn liền với Căn hộ mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán; (iii) hoặc Bên Mua không thông báo bằng văn bản cho Bên Bán về những hư hỏng thuộc diện bảo hành trong thời hạn quy định theo khoản 4 Điều này, thì Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua và/hoặc những người cư ngụ và/hoặc những người sử dụng chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh tương ứng với phần lỗi của mình gây ra trong các trường hợp nêu trên.

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, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về 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 cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
 - a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được Tổ chức tín dụng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba;
 - b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng, hoặc đã khắc phục các vi phạm nếu có;
 - c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp đồng;
 - d) Sau khi thực hiện chuyển nhượng, Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ các hồ sơ mua bán (Hợp đồng, phiếu thu, hóa đơn và các chứng từ khác) cho bên nhận chuyển nhượng.
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 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 Nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm Bên Bán ký xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng thì mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng.
6. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

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 diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó (nếu có); có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong Nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:
 - a. Các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán và các phần diện tích sau phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt: tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 11 của Hợp đồng);
 - b. Các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại; khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.
3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư bao gồm:
 - a. Đối với chỗ để xe đạp, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe cho người khuyết tật cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư thì thuộc quyền sở hữu chung, quyền sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà chung cư;
 - b. Phần diện tích còn lại của nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng quy định tại khoản 1, 2 Điều này; phần diện tích sinh hoạt cộng đồng của nhà chung cư;
 - c. Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị sử dụng chung trong nhà chung cư bao gồm: khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, gian lánh nạn, khu vực gom rác, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có), hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp ga, hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, hệ thống phòng cháy, chữa cháy và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư;
 - d. Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhà chung cư nhưng được kết nối với nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Chủ Đầu Tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở 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 trường hợp đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc không thuộc trường hợp phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được phê duyệt bao gồm: sân chung, vườn hoa, công viên, hồ bơi và các công trình khác được xác định trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
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, ...): Được quy định trong Phụ lục 3 đính kèm Hợp đồng này.
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 nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành, thì Kinh phí quản lý đối với căn hộ tiêu chuẩn là: 20.000 đồng/m²/tháng, đối với căn hộ Duplex/Penthouse/Garden là: 23.000 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có)). 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 của 12 (mười hai) tháng đầu tiên cho Bên Bán vào thời điểm nhận bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý của các kỳ tiếp theo trong vòng 5 ngày đầu tiên của mỗi Quý.
 Các Bên thỏa thuận Bảng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo Phụ lục 5 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 Kinh phí quản lý 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. Các thỏa thuận khác:

- a) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán có quyền được gắn logo Dự án, logo và bảng tên của Chủ Đầu Tư tại các khu vực sử dụng chung của Tòa Nhà chung cư theo quy định tại Điều này.
 - b) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.
 - c) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu riêng tại từng thời điểm có nghĩa vụ đóng thêm khi thực hiện bảo trì theo kế hoạch bảo trì đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua hoặc khi xuất hiện hạng mục, trang thiết bị cần bảo trì đột xuất. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư, nhằm đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.
7. Thỏa thuận về việc quản lý, vận hành Dự án:
- a) Việc quản lý, vận hành các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu Căn hộ được thực hiện theo quy định của pháp luật, thỏa thuận của các bên theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.
 - b) Việc quản lý, vận hành các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Khu văn phòng, dịch vụ, thương mại được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.
 - c) Việc quản lý, vận hành Phần sở hữu chung của Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Hợp đồng này.
 - d) Việc quản lý, vận hành các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung của Dự án được thực hiện theo quy định tại Hợp đồng này hoặc các thỏa thuận khác được ký kết giữa Các Bên.

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 vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng như sau:
 - a) Nếu quá 10 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán theo quy định của Hợp đồng mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán các khoản sau:
 - (i) Tiền lãi suất chậm thanh toán được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày quá hạn thanh toán đầu tiên cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho Bên Bán.
 - (ii) Ngoài việc thanh toán khoản tiền lãi suất chậm thanh toán nêu tại Mục (i) Điểm a Khoản 1 Điều này, Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt được tính theo công thức sau: $0.054\% \times \text{số tiền chậm thanh toán} \times \text{số ngày chậm thanh toán}$ (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế cho Bên Bán). Khoản phạt vi phạm Hợp đồng này không giới hạn thời gian vi phạm cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán hoặc đến khi Các Bên thanh lý Hợp đồng.
 - b) Nếu tổng thời gian Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán (Thời gian chậm thanh toán cộng dồn của tất cả các đợt phải thanh toán đã đến hạn) vượt quá 60 ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày.
 - c) Sau khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định nêu tại Điểm b Khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này, Bên Bán gửi thông báo yêu cầu Bên Mua khắc phục các vi phạm nêu trên. Nếu Bên Mua không khắc phục vi phạm nghĩa vụ thanh toán đúng thời hạn yêu cầu trong thông báo phát hành bởi Bên Bán, Bên Mua đồng ý rằng Hợp đồng chấm dứt do lỗi vi phạm của Bên Mua không phụ thuộc vào việc có nhận được thông báo đơn phương chấm dứt Hợp đồng này từ Bên Bán. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán, cho người khác thuê Căn hộ hoặc thực hiện hình thức định đoạt khác đối với Căn Hộ theo ý chí của

Bên Bán. Hai Bên đồng ý rằng, ngay thời điểm Hợp đồng chấm dứt, Bên Mua phải thanh toán các khoản lãi suất chậm thanh toán và phạt vi phạm theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 12, Bên Mua còn phải chịu phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt 30% tổng Giá bán Căn hộ.

Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ với bên mua mới, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này, bao gồm nhưng không giới hạn các khoản lãi chậm thanh toán, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có).

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 như sau:

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và đã khắc phục trước các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có), nhưng đến hết 180 ngày sau Ngày đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua quy định tại khoản 2 điều 8 tại Hợp đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua các khoản sau:

- (i) Tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại). Thời gian tính lãi suất chậm bàn giao bắt đầu từ ngày quá hạn đầu tiên của Ngày đến hạn bàn giao căn hộ cho đến ngày Bên Bán hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua; và
- (ii) Khoản tiền phạt vi phạm được tính theo công thức sau: $0.054\%/ngày \times \text{tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại)} \times \text{số ngày chậm bàn giao Căn hộ (tính từ ngày thứ 181 sau Ngày đến hạn bàn giao căn hộ đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua)}$.

- b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao vượt quá 181 ngày sau thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 điều 12 thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

- (i) Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán phải chịu lãi suất chậm bàn giao và phạt vi phạm như quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng.

Các Bên thống nhất rằng, trong vòng 15 ngày trước ngày kết thúc thời hạn quy định tại điểm a khoản 2 điều 12 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại mục (b) Khoản 2 Điều này, được hiểu là Bên Mua đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn hộ khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới và Căn hộ đã đáp ứng đủ các điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp đồng.

- (ii) Trường hợp Bên Mua phát hành văn bản chính thức chấm dứt Hợp đồng thì Hợp đồng được chấm dứt theo quy định tại Điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này) và chịu phạt vi phạm với mức phạt 30% tổng Giá bán Căn hộ. Khoản hoàn trả này được hoàn trả trong vòng 60 ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng từ Bên Mua.

3. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà không phải lỗi của Bên Bán thì Bên Mua bị xem là chấm dứt Hợp đồng trái quy định.

Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ bàn giao lại Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo yêu cầu của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý

của Bên Mua và Bên Bán sẽ thông báo trước cho Bên Mua trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày nhận lại Căn hộ từ Bên Mua. Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ với bên mua mới, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất, không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) sau khi khấu trừ: các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này và khoản khấu hao theo thời gian Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ.

4. Trong trường hợp Bên Bán phát sinh quyền thu hồi Căn hộ theo các quy định tại Điều 12 này, để thu hồi Căn hộ, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên Mua yêu cầu hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán theo thời hạn được đề cập tại thông báo (tối thiểu 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo yêu cầu của Bên Bán). Bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện nào đối với việc hoàn trả Căn hộ của Bên Mua cho Bên Bán theo yêu cầu của Bên Bán sẽ trao quyền cho Bên Bán thực hiện các hành động được phép theo quy định của pháp luật có liên quan và Hợp đồng này để thu hồi Căn hộ từ Bên Mua, bao gồm các biện pháp sau:
 - a) Thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để ra vào Căn Hộ; và/hoặc
 - b) Di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ và khôi phục Căn Hộ về tình trạng ban đầu khi chưa được bàn giao cho Bên Mua; và/hoặc
 - c) Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các khoản sau:

Tiền lãi chậm bàn giao được tính theo mức lãi suất là 0.054%/ngày trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại) cho mỗi ngày Bên Mua chậm hoàn trả lại Căn hộ cho Bên Bán trên thực tế; và

Khoản tiền phạt vi phạm được tính theo công thức sau: $0.054\% \times \text{tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả và bồi thường thiệt hại)} \times \text{số ngày chậm bàn giao lại Căn hộ (tính từ ngày thứ ba mươi một kể từ ngày nhận thông báo)}$.
 - d) Các biện pháp khác phù hợp với quy định của pháp luật.

Để tránh nhầm lẫn, việc Bên Bán thu hồi Căn hộ trong trường hợp Bên Mua không hợp tác sẽ được Bên Bán thực hiện dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại nào được cấp phép hoạt động tại nơi có Nhà chung cư cho dù có mặt của Bên Mua hay không. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua một bản sao của vi bằng được phát hành bởi đơn vị thừa phát lại về việc cưỡng chế thu hồi Căn hộ.

Bất kỳ chi phí và phí tổn thực tế nào liên quan đến việc thu hồi Căn Hộ, bao gồm các chi phí chi trả cho đơn vị thừa phát lại, chi phí di dời và vận chuyển tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ, và/hoặc chi phí thuê kho bãi để chứa các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này, sẽ do Bên Mua chịu.

Bên Mua sẽ có trách nhiệm thu dọn tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất được di dời khỏi Căn Hộ trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày của vi bằng thừa phát lại nói trên và đồng ý rằng nếu Bên Mua không thực hiện nghĩa vụ này thì ngay khi thời hạn để thực hiện nghĩa vụ này chấm dứt, Bên Bán được toàn quyền xử lý đối với tất cả các trang thiết bị, đồ đạc và nội thất này.
5. Trong trường hợp Bên vi phạm phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng cho Bên bị vi phạm, Bên bị vi phạm có quyền bù trừ các khoản này vào bất kỳ khoản phải thanh toán nào cho Bên vi phạm (nếu có), nếu vẫn chưa bù trừ đủ thì Bên vi phạm phải thanh toán số tiền còn lại cho Bên bị vi phạm trong vòng 60 ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại.

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 thuận trong Hợp đồng này;
2. Bên Mua cam kết:
 - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ mua;
 - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
 - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.
 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 một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng mà không phải do lỗi của Bên Bán. Biểu tình, bạo loạn, đình công, dịch bệnh.
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) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
 - b) 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 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.
2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như sau:
- a) Trường hợp chấm dứt theo Điểm a Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ do Các Bên thỏa thuận;
 - b) Trường hợp chấm dứt theo Điểm b Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ xử lý theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Hợp đồng này;
 - c) Trường hợp chấm dứt theo Điểm c Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ xử lý theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Hợp đồng này.
 - d) Trường hợp chấm dứt theo Điểm d Khoản 1 Điều này: hậu quả của việc chấm dứt sẽ do Các Bên thỏa thuận.

Điều 16. Thông báo

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:
- a) Bên Bán: Trung tâm Dịch vụ Khách hàng The Privé - Địa chỉ: A12, Đường Vũ Tông Phan (vòng xoay), Phường Bình Trưng, TP. HCM.
 - b) Bên Mua: Quy định tại Khoản b phần thông tin Bên Mua Nhà ở (Phần đầu Hợp Đồng này)
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:
- a) Các hình thức để Bên Bán thực hiện gửi thông báo cho Bên Mua gồm:
 - (i) Email: hình thức này chỉ được sử dụng khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email tại phần đầu của Hợp đồng.
 - Liên quan đến vấn đề thanh toán, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này: gửi từ email payment@datxanh.com.vn, dichvukhachhang@datxanh.com.vn của Bên Bán đến địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng;
 - Liên quan đến các thông báo khác: gửi từ email dichvukhachhang@datxanh.com.vn của Bên Bán đến địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng.
 - (ii) SMS: gửi từ brandname “DATXANH” đến số điện thoại của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng;
 - (iii) Gửi thư qua đường bưu điện, hoặc giao trực tiếp văn bản đến địa chỉ liên hệ của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng;

Bên Mua đồng ý rằng nghĩa vụ thông báo của Bên Bán được xem là hoàn thành khi Bên Bán thực hiện một trong các hình thức gửi thông báo nêu trên và các hình thức này có giá trị như gửi bằng văn bản.
 - b) Các bên thống nhất, Bên Mua thực hiện gửi thông báo cho Bên Bán theo đúng thông tin và hình thức thông báo như sau:
 - (i) Liên quan đến vấn đề thanh toán, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này: Gửi email từ địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng đến địa chỉ: payment@datxanh.com.vn, hình thức thông báo bằng email chỉ được thực hiện khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email tại phần đầu của Hợp đồng.
 - (ii) Liên quan đến các thông báo khác: Gửi email từ địa chỉ email của Bên Mua quy định tại Phần đầu của Hợp đồng đến địa chỉ: dichvukhachhang@datxanh.com.vn, hình thức thông báo bằng email chỉ được thực hiện khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email tại phần đầu của Hợp đồng.
 - c) Bất kỳ việc trao đổi/hợp trực tiếp nào giữa Bên Mua và Bên Bán phải được thực hiện theo lịch đặt trước và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ làm việc trực tiếp với Bên Mua khi Bên Mua đã

nhận được xác nhận lịch đặt trước từ Bên Bán. Tuy nhiên, Bên Bán có trách nhiệm tiếp nhận và giải quyết mọi yêu cầu, khiếu nại của Bên Mua theo đúng quy định pháp luật.

3. Bên nhận thông báo:
 - a) Bên Bán:
Trung tâm Dịch vụ Khách hàng The Privé
Địa chỉ: A12, Đường Vũ Tông Phan (vòng xoay), Phường Bình Trưng, TP. HCM.
 - b) Bên Mua (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo).
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) 5 ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - c) Vào ngày hệ thống SMS có tín hiệu/thông báo xác nhận đã gửi SMS thành công đến số điện thoại của Bên Mua theo Hợp đồng này;
 - d) Vào ngày hệ thống thư điện tử (email) có xác nhận đã gửi email đến địa chỉ của Bên còn lại theo Hợp đồng này, hình thức thông báo bằng email chỉ được thực hiện khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin email.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản/thư điện tử (email) có đính kèm văn bản đã ký 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 thông tin 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. 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 trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn hộ 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.
3. Trường hợp Bên Mua đồng ý và xác nhận cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chuyển giao quyền thu nợ của Bên Bán theo Hợp đồng này cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật;
4. Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
5. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Bản nội quy Nhà chung cư. Nội quy Nhà chung cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị Nhà chung cư.
6. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán xem đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này

- là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán, nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người thuộc Bên Mua ủy quyền cho 01 (một) người thuộc Bên Mua có tên tại Phần đầu Hợp đồng, làm người đại diện của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn hộ (“**Người Đại Diện**”) và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, bất kỳ tài liệu cần phải có chữ ký của Bên Mua thì từng người thuộc Bên Mua đều phải ký tên trên các tài liệu đó.
7. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.
 8. Bên Mua cam kết số tiền dùng để thanh toán tổng Giá bán Căn hộ này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và Bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán. Nếu có tranh chấp về khoản tiền nói trên thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.
 9. Thỏa thuận về việc bảo trì trong Dự án:
Đối với các phần sở hữu chung Khu Căn hộ, các khu vực dịch vụ khác nếu có: việc bảo trì được thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành, thỏa thuận giữa Bên Mua và các chủ sở hữu khác và/hoặc với Bên Bán nếu có.
Đối với Phần sở hữu chung của Nhà chung cư: thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành và quy định tại Hợp đồng này.
 10. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
 11. Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo đúng quy định tại Hợp đồng và bàn giao bản gốc Hợp đồng cho Bên Bán khi Hợp đồng chấm dứt hiệu lực phù hợp quy định tại Hợp đồng để đóng dấu hết hiệu lực, tránh trường hợp Bên Mua sử dụng bản gốc Hợp đồng vào các mục đích không phù hợp với quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng tới Bên Bán và các bên thứ ba khác (như thực hiện các giao dịch cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng Hợp đồng). Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp đồng theo thông báo của Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp đồng.

Điều 18. Giải quyết tranh chấp

Các bên có trách nhiệm thỏa thuận cụ thể cách thức, hình thức giải quyết tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng khi có tranh chấp phát sinh và lựa chọn cơ quan Tòa án để giải quyết theo quy định pháp luật khi hai bên không tự thỏa thuận giải quyết được.

Điều 19. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, với 25 trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ mua bán, 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa Nhà chung cư có Căn hộ mua bán nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 Bản nội quy Nhà chung cư, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và các giấy tờ khác được quy định tại khoản

c và e Điều 2 Hợp đồng này.

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

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

BÊN MUA

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

BÊN BÁN

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

DIỆP THÙY LINH