

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

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ<sup>1</sup>**  
**DỰ ÁN: CĂN HỘ THE FILMORE**

giữa

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FILMORE**

và

**ÔNG/ BÀ:** \_\_\_\_\_

**Hoặc**

**CÔNG TY:** \_\_\_\_\_

**Căn Hộ Mã số: [...]**

**Hợp Đồng số:[...]²**

**TP. Đà Nẵng, ngày \_\_\_\_\_ tháng \_\_\_\_\_ năm \_\_\_\_\_**

---

<sup>1</sup>Hợp đồng mua bán chỉ được ký khi đã có văn bản nghiệm thu hoàn thành công trình và văn bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy

<sup>2</sup>MCH/ năm/ HĐMB/ Phòng chủ trì - Tên viết tắt KH/ Tên dự án.

## MỤC LỤC

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ.....	5
ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN.....	9
ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....	12
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở .....	12
ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN .....	12
ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA .....	15
ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN .....	18
ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ .....	18
ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở .....	20
ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	22
ĐIỀU 11. PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG NHÀ CHUNG CƯ .....	23
ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	24
ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN .....	25
ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	26
ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG.....	27
ĐIỀU 16. THÔNG BÁO .....	29
ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC .....	30
ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP .....	30
ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	30
ĐIỀU 20. THỎA THUẬN CHUNG .....	31
PHỤ LỤC 01: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN .....	33
PHỤ LỤC 02: DANH SÁCH VẬT TƯ THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO KHÁCH HÀNG.....	36
PHỤ LỤC 03: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÁC BẢN VẼ .....	38
PHỤ LỤC 04 NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ .....	39
PHỤ LỤC 05: DANH MỤC CÔNG VIỆC VẬN HÀNH, QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ .....	42
PHỤ LỤC 06: CÁC BIỂU MẪU .....	43

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

-----  
**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ**

**Số:.....**

**Căn cứ:<sup>3</sup>**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội thông qua ngày 25/11/2014;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 59/2010/QH12 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2010;
- Luật Thương Mại số 36/2005/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 14/06/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Nhà ở;
- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27/10/2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ Người tiêu dùng;
- Nghị định 30/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 của Chính phủ quy định chi tiết 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 và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà Ở.
- Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở;
- Thông tư số 28/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Thông tư số 06/2019/TT-BXD ngày 31/10/2019 của Bộ Xây dựng sửa đổi, bổ sung một số điều của các Thông tư liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CĐ 671215, số vào sổ CT 31689 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/07/2016
- Quyết định số 4197/QĐ-UBND ngày 29/06/2016 của UBND Thành phố Đà Nẵng về việc Phê duyệt điều chỉnh Tổng mặt bằng Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nhà ở, khách sạn, Căn Hộ kết hợp TMDV 2 tháng 9 ;
- Giấy phép xây dựng số 186/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 28/8/2020;
- Thông báo số [...] ngày [...] <sup>4</sup> của Sở Công Thương Thành Phố Đà Nẵng về việc chấp nhận đăng ký Hợp Đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung;
- Biên bản nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng số [...] ngày [...] <sup>5</sup>
- Biên bản nghiệm thu phòng cháy chữa cháy số [...] ngày [...] <sup>6</sup>
- Thỏa thuận giữa Các Bên.

---

3 Các văn bản quy phạm pháp luật thuộc phần “Căn cứ” có thể được điều chỉnh hoặc cập nhật phù hợp với văn bản quy phạm pháp luật có hiệu lực từng giai đoạn.

<sup>4</sup> Bên Bán bổ sung thông tin này vào thời điểm ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ.

<sup>5</sup> Bên Bán bổ sung thông tin này vào thời điểm ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ.

<sup>6</sup> Bên Bán bổ sung thông tin này vào thời điểm ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ.

Hôm nay, ngày [...] tháng [...] năm 2024, Các Bên gồm:

**1. BÊN BÁN HOẶC CHỦ ĐẦU TƯ:**

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FILMORE**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : 0312169442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/03/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 12/09/2023

Trụ sở chính : 357-359 An Dương Vương, Phường 03, Quận 05, Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc : 357-359 An Dương Vương, Phường 03, Quận 05, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : [điền vào]

Đại diện bởi Ông/Bà : [điền vào]

Chức vụ : [điền vào]

Mã số thuế : 0312169442

Số tài khoản :

Ngân hàng :

Chủ tài khoản :

(sau đây gọi tắt là “**Bên Bán**”)

**2. BÊN MUA: [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ TỔ CHỨC]**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : [điền vào] do [điền vào] cấp lần đầu ngày [điền vào]

Trụ sở chính : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào]

Đại diện bởi Ông/Bà : [điền vào]

Chức vụ : [điền vào]

Theo văn bản ủy quyền : [điền vào] ngày [điền vào] của [điền vào]

Số tài khoản : [điền vào] tại [điền vào]

Mã số thuế : [điền vào]

Hoặc

**BÊN MUA: [ĐIỀN TÊN BÊN MUA LÀ CÁ NHÂN]**

CMND/Hộ chiếu số : [điền vào] do [điền vào] cấp ngày [điền vào]

Hộ khẩu thường trú : [điền vào]

Địa chỉ liên hệ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào]

Số tài khoản : [điền vào] tại [điền vào]  
Mã số thuế : [điền vào]  
Email : [điền vào]

(sau đây gọi tắt là “**Bên Mua**”)

(Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua trong Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới theo quy định pháp luật, do đó, Bên Bán không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ người nào trong Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền (sau đây gọi tắt là “**Người Được Ủy Quyền**”) để tiếp nhận các thông báo, đề nghị từ Bên Bán cũng như thực hiện các nghĩa vụ, giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này. Mọi hành động của Người Được Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của những người đó. Tuy nhiên, không ảnh hưởng đến việc ủy quyền trên đây, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của Bên Mua thì văn bản đó đều phải được tất cả những người thuộc Bên Mua ký đầy đủ).

**Các Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng này với những điều khoản và điều kiện được quy định dưới đây:**

#### **ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả phần căn cứ và các Phụ Lục, tài liệu liên quan) các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- |     |                                       |   |
|-----|---------------------------------------|---|
| 1.1 | <b>“Ban Quản Trị”</b>                 | là ban quản trị Nhà Chung Cư được Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra để thay mặt cư dân thực hiện giám sát các hoạt động liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư; đồng thời bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ sở hữu và những người sử dụng trong quá trình sử dụng Nhà Chung Cư;  |
| 1.2 | <b>“Bên”</b>                          | là Bên Bán hoặc Bên Mua tùy theo ngữ cảnh; Các Bên là Bên Bán và Bên Mua;   |
| 1.3 | <b>“Căn Hộ”</b>                       | 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 duyệt thuộc nhà chung cư do Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Filmore 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 mua 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. |
| 1.4 | <b>“Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng”</b>   | là Danh mục vật liệu xây dựng và trang thiết bị gắn liền với Căn Hộ được mô tả tại Phụ Lục 02;  |
| 1.5 | <b>“Diện Tích Sử Dụng” hoặc “Diện</b> | 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   |

	<b><i>Tích Thông Thủy</i></b>	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 (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;
1.6	<b><i>“Diện Tích Sử Dụng Thực Tế”</i></b>	là diện tích thông thủy sử dụng thực tế của Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, là căn cứ để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và được ghi trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua;
1.7	<b><i>“Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ”</i></b>	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 được tính từ tim tường bao, tường ngăn các Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ;
1.8	<b><i>“Diện Tích Phân Bỏ” hoặc “Diện Tích Sử Dụng Riêng”</i></b>	là những phần diện tích khác của Căn Hộ theo thiết kế được duyệt mà Bên Mua có quyền sử dụng riêng đối với phần diện tích này. Phần diện tích này bị hạn chế lối tiếp cận hay sử dụng trong thực tế nên được phân bổ quản lý và sử dụng cho một Căn Hộ liền kề phù hợp với thiết kế tổng thể của Dự án.
1.9	<b><i>“Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành”</i></b>	là đơn vị có chức năng và đủ điều kiện theo quy định pháp luật thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được hoàn tất xây dựng và đưa vào sử dụng;
1.10	<b><i>“Dự Án”</i></b>	là dự án Căn Hộ The Filmore tại Lô B1-1-8, Khu B1-1, Khu dân cư, khách sạn, Căn Hộ và thương mại dịch vụ đường 2/9, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư, có tên thương mại là The Filmore Da Nang;
1.11	<b><i>“Giá Bán”</i></b>	là tổng số tiền bán Căn Hộ mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán được xác định tại Điều 03 và Phụ Lục 01;
1.12	<b><i>“Giấy Chứng Nhận”</i></b>	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 cấp cho Bên Mua đối với Căn Hộ theo quy định của pháp luật;
1.13	<b><i>“Hợp Đồng”</i></b>	là Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ này và toàn bộ các Phụ Lục đính kèm cũng như mọi thỏa thuận, sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên lập và ký kết vào từng thời điểm, nếu có;
1.14	<b><i>“Hội Nghị Nhà Chung Cư”</i></b>	là cuộc họp của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư và người sử dụng Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật;
1.15	<b><i>“Ngày Bàn Giao Thực Tế”</i></b>	là ngày Bên Bán chính thức thực hiện việc bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua theo quy định cụ thể tại Điều 8 của Hợp Đồng này;

- 1.16 **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** là ngày Bên Bán dự kiến bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện theo Điều 8 của Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 1.17 **“Nhà Chung Cư”** là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Filmore 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 ô Lô B1-1-8, Khu B1-1, Khu dân cư, khách sạn, Căn Hộ và thương mại dịch vụ đường 2/9 thuộc dự án Căn hộ The Filmore, phường Bình Thuận, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng
- 1.18 **“Nội Quy Nhà Chung Cư”** là Nội quy quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư hay còn được gọi khác Quy chế quản lý sử dụng Nhà Chung Cư theo Phụ Lục 04 được đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- 1.19 **“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, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh phù hợp với thiết kế được phê duyệt như được nêu tại Điều 11, và không phân bổ vào Giá Bán được quy định tại Hợp Đồng; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của Luật Nhà ở.
- 1.20 **“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; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Mua theo quy định của Luật Nhà ở và Phụ Lục 03;
- 1.21 **“Phần Sở Hữu Chung”** 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 và Phụ Lục 03;
- 1.22 **“Phí Bảo Trì”** là khoản tiền 02% (*hai phần trăm*) Giá Bán trước thuế mà các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có nghĩa vụ phải đóng góp để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung, được xác định cụ thể theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật nhà ở;
- 1.23 **“Phí Quản Lý” hoặc “Phí Quản Lý Vận Hành”** là khoản phí phải trả cho dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư/ Ban Quản Trị được quy định chi tiết tại Phụ Lục 01
- 1.24 **“Phụ Lục 01”** là Phụ Lục 01 [Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức Và Thời Hạn Thanh Toán];

1.25	<b>“Phụ Lục 02”</b>	là Phụ Lục 02 [Danh Sách Vật Tư Thiết Bị Cung Cấp Cho Khách Hàng]
1.26	<b>“Phụ Lục 03”</b>	là Phụ Lục 03 [Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung, và các Bản Vẽ]
1.27	<b>“Phụ Lục 04”</b>	là Phụ Lục 04 [Nội Quy Nhà Chung Cư]
1.28	<b>“Phụ Lục 05”</b>	là Phụ Lục 05 [Danh Mục Công Việc Vận Hành, Quản Lý Nhà Chung Cư]
1.29	<b>“Phụ Lục 06”</b>	là Phụ Lục 06 [Các Biểu Mẫu], gồm: Mẫu Đề Nghị Thanh Toán, Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Danh Mục Lỗi Sửa Chữa, Thông Báo Cung Cấp Hồ Sơ Thực Hiện Thủ Tục Cấp Giấy Chứng Nhận, Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận.
1.30	<b>“Bảo Hành Căn Hộ”</b>	là việc Bên Bán Căn Hộ chung cư thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn Hộ chung cư theo quy định của Điều 20 Luật Kinh doanh bất động sản 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 theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
1.31	<b>“Bảo Trì Nhà Chung Cư”</b>	là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất Nhà Chung Cư và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với Nhà Chung Cư đó 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.
1.32	<b>“Cơ Quan Nhà Nước”</b>	là đơn vị, cơ quan nhà nước có thẩm quyền trong từng lĩnh vực cụ thể được đề cập đến tại Hợp Đồng này, tùy vào từng ngữ cảnh, bao gồm Thủ tướng, Chính phủ Việt Nam, Văn phòng Chính phủ, các Ủy ban Nhân dân, các Bộ, cơ quan và bộ phận chức năng, các cơ quan có thẩm quyền, các Vụ, Sở hay ban ngành của các cơ quan kể trên và bất kỳ các ban, hội đồng, cơ quan, bộ phận hoặc quan chức và cơ quan tư pháp mà các chấp thuận, phê chuẩn, sự tham gia, ý kiến hay quyết định của họ là cần thiết hoặc cần có trong bất kỳ trường hợp nào và đối với các vấn đề liên quan đến thực hiện Dự Án và/hoặc Hợp Đồng.
1.33	<b>“Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”</b>	là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Căn Hộ trong Nhà Chung Cư hoặc các phần diện tích/khu vực nào khác của Nhà Chung Cư trên cơ sở giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất; hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào có được quyền sở hữu hợp pháp trên cơ sở Hợp Đồng mua bán, văn bản chuyển nhượng, thừa kế, tặng cho phù hợp với quy định của pháp luật nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền



- với đất; hoặc tổ chức, cá nhân có quyền sở hữu hợp pháp phần sở hữu riêng nào trong Nhà Chung Cư;
- 1.34 **“Diện Tích Để Xe Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư”** là phần diện tích trong Nhà Chung Cư được thiết kế cho mục đích để xe chung thuộc sở hữu chung của các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được quản lý sử dụng theo quy định của Nội Quy Nhà Chung Cư, do Bên Bán bố trí tại tầng hầm B1 và/hoặc tầng hầm B2 của Nhà Chung Cư theo quy chuẩn và thiết kế đã được phê duyệt;
- 1.35 **“Diện Tích Để Xe Thương Mại”** là toàn bộ phần diện tích chỗ để xe ô tô thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán được bố trí thành chỗ để xe phù hợp quy định pháp luật. Để tránh nhầm lẫn, Diện Tích Để Xe Thương Mại không phải là Diện Tích Để Xe Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư. Bên Bán giữ quyền sở hữu đối với Diện Tích Để Xe Thương Mại. Diện Tích Để Xe Thương Mại không được phân bổ hay bao gồm trong Giá Bán;
- 1.36 **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng;
- 1.37 **“Thuế GTGT”** là thuế giá trị gia tăng;
- 1.38 **“Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ”** là biên bản do Bên Bán và Bên Mua ký kết để xác nhận việc Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- 1.39 **“Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ”** là thông báo bằng văn bản do Bên Bán gửi cho Bên Mua bao gồm thông tin cụ thể về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Hộ, số tiền và thời hạn thanh toán
- 1.40 **“VNĐ hoặc “Đồng Việt Nam”** là loại tiền tệ hợp pháp của Việt Nam;

## ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ MUA BÁN

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua căn hộ chung cư với đặc điểm như sau:

### 2.1 Đặc điểm của căn hộ mua bán:

- (a) Căn hộ số: ..... tại tầng (tầng có căn hộ): ....., thuộc Dự án Căn hộ The Filmore có tên thương mại là The Filmore Da Nang, tọa lạc tại Lô B1-1-8 Khu B1-1 Khu dân cư, khách sạn, Căn Hộ và thương mại dịch vụ 2 tháng 9, Phường Bình Thuận, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng.
- (b) Diện tích sử dụng căn hộ là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là Diện Tích Thông Thủy) theo quy định Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính Giá Bán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này;
- (c) Diện tích sàn xây dựng là: .....m<sup>2</sup>. Diện tích này được xác định theo quy định tại khoản 1.7 Điều 1 của hợp đồng này;
- (d) Mục đích sử dụng căn hộ: để ở.
- (e) Năm hoàn thành xây dựng: 2024.
- (f) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ (như chỗ để xe, diện tích sàn thương mại, dịch vụ, .....):

- Diện Tích Phân Bỏ (Diện Tích Sử Dụng Riêng) (nếu có): [...] m<sup>2</sup> hoặc [Không áp dụng]
  - Chỗ Để Xe Ô-Tô được phân bỏ/chuyển nhượng (nếu có): [Số ô để xe] hoặc [Không áp dụng]
- (g) Các thỏa thuận khác:
- Các Bên đồng ý rằng ký hiệu của Căn Hộ, ký hiệu Tầng, ký hiệu Block/Tháp như được nêu tại Hợp đồng chỉ là ký hiệu quy ước, số nhà của Căn Hộ áp dụng theo quyết định cấp số nhà của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền có thể khác với ký hiệu quy ước, tuy nhiên, vị trí thực tế của Căn Hộ sẽ không thay đổi và việc thay đổi ký hiệu này sẽ không là cơ sở để bất cứ Bên nào chấm dứt Hợp Đồng hay từ chối giao nhận Căn Hộ.
  - Bên Mua (trong trường hợp có Diện Tích Phân Bỏ) có trách nhiệm quản lý, bảo trì và sử dụng Diện Tích Phân Bỏ phù hợp với Nội Quy Nhà Chung Cư và không gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu của các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư.
  - Bên Mua (trong trường hợp không có Diện Tích Phân Bỏ) xác nhận đồng ý Diện Tích Phân Bỏ của bên được phân bỏ; tôn trọng, không tranh chấp hay khiếu nại quyền sử dụng được phân bỏ của các bên.
  - Bên Mua (trong trường hợp được phân bỏ hay được chuyển nhượng Chỗ Để Xe Ô Tô thuộc sở hữu của Bên Bán) chịu trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý cho Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đối với chỗ để xe theo tỉ lệ áp dụng.

2.2 Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại Điều 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 chênh lệch Diện Tích Sử Dụng và Diện Tích Sử Dụng Thực Tế:

- (a) Diện Tích Sử Dụng là tạm tính và có thể xảy ra sự chênh lệch trong khoảng  $\pm$  [...] %<sup>7</sup>: Không điều chỉnh Giá Bán.
- (b) Trường hợp Chênh Lệch Diện Tích lớn hơn [...] % nhưng nhỏ hơn [...] %<sup>8</sup>, Giá Bán sẽ được xác định lại bằng Diện Tích Sử Dụng Thực Tế nhân (x) Đơn giá bán.
- (c) Nếu Chênh Lệch Diện Tích lớn hơn [...] %<sup>9</sup> Bên Mua có quyền:
  - (i) Điều chỉnh Giá Bán theo Hợp đồng này; hoặc
  - (ii) Lựa chọn mua một Căn Hộ khác thuộc Nhà Chung Cư (nếu còn) với Giá Bán theo thỏa thuận của Các Bên; hoặc
  - (iii) Từ chối nhận Căn Hộ và Bên Mua được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 6.1(h) của Hợp Đồng.  
Trừ trường hợp có thỏa thuận khác, trong vòng [30] ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo từ chối nhận Căn Hộ của Bên Mua, Bên Bán phải

<sup>7</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo Diện tích chênh lệch không điều chỉnh giá bán là 0.5%

<sup>8</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo Diện tích chênh lệch điều chỉnh giá bán là 0.5% đến dưới 2%

<sup>9</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo Diện tích chênh lệch tại khoản này là vượt quá 2%

thanh toán cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- Toàn bộ số tiền gốc mà Bên Mua đã thanh toán;
- Khoản tiền lãi ..%<sup>10</sup>/ngày được tính từ thời điểm Bên Mua từ chối nhận bàn giao trên toàn bộ số tiền gốc (không bao gồm tiền lãi) tính từ ngày Bên Mua đã thanh toán đủ và đúng hạn theo từng giai đoạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng cho đến ngày Bên Mua từ chối nhận bàn giao nhưng không quá 5 (năm) ngày từ ngày đo đạc lại diện tích Căn hộ theo thông báo của Bên Bán;
- Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với .... (...phần trăm)<sup>11</sup> trên Giá Bán (không bao gồm thuế GTGT).

2.3 Trường hợp Bên Mua phải thanh toán thêm phần chênh lệch Giá Bán hoặc Bên Bán phải hoàn trả phần chênh lệch Giá Bán, thì Các Bên ghi nhận vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và Bên có nghĩa vụ thanh toán cho Bên còn lại khoản tiền chênh lệch như sau:

- (a) Nếu điều chỉnh tăng theo số đo đạc thực tế của Bên Bán sau khi hoàn thành xây dựng: Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày (a) ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ hoặc (b) kể từ ngày có kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Thực Tế tùy vào thời điểm nào đến trước;
- (b) Nếu điều chỉnh giảm theo số đo đạc thực tế của Bên Bán sau khi hoàn thành xây dựng: Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, Bên Bán sẽ ra thông báo và khấu trừ phần chênh lệch này vào đợt thanh toán cuối cùng của Bên Mua.

2.4 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 thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong hợp đồng mua bán đã ký (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của hợp đồng mua bán căn hộ là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng này. Diện tích căn hộ được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích sử dụng thực tế khi bàn giao căn hộ;

2.5 Đặc điểm về đất xây dựng nhà chung cư có căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:

- (a) Thửa đất số: 49;
- (b) Tờ bản đồ số: 7; do Sở Tài Nguyên và Môi Trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/07/2016
- (c) Tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Chung Cư: 22,712.8 m<sup>2</sup>;
- (d) Tổng diện tích đất sử dụng chung: 1,504.2 m<sup>2</sup>;
- (e) Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

2.6 Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua bản sao các giấy tờ sau đây:

- (a) Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CD 671215, số vào sổ CT 31689 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 01/07/2016;
- (b) Giấy phép xây dựng số 186/GPXD do Sở Xây dựng cấp ngày 28/8/2020;
- (c) Và các giấy tờ khác đã được đề cập ở phần đầu của Hợp Đồng.

2.7 Bên Bán đã hoàn tất các hạng mục công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến căn hộ:

- (a) Đường giao thông nội khu;

<sup>10</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng.

<sup>11</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng.

- (b) Hệ thống đèn chiếu sáng;
- (c) Hệ thống cấp nước;
- (d) Hệ thống thoát nước mưa, nước thải.

### **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

Bên Mua thanh toán Giá Bán, các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 01.

### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

- 4.1 Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Chung Cư, Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng các vật liệu xây dựng như được mô tả tại Phụ Lục 02.
- 4.2 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Nhà Chung Cư 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 theo quy định pháp luật.
- 4.3 Bên Bán phải hoàn thành xong việc xây dựng Căn Hộ, Nhà Chung Cư, các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Nhà Chung Cư theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua, bao gồm: Hệ thống đường giao thông nội bộ; 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: điện thoại, internet, truyền hình cáp kết nối đến Căn Hộ; hệ thống công trình hạ tầng xã hội theo thiết kế và quy hoạch đã được Cơ Quan Nhà Nước phê duyệt như nhà sinh hoạt cộng đồng, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực. Trong trường hợp bàn giao Căn Hộ thô, Bên Bán sẽ hoàn thiện toàn bộ phần mặt ngoài của Căn Hộ trước Ngày Bàn Giao Thực Tế cho Bên Mua. Để tránh hiểu lầm, Bên Bán không có trách nhiệm đầu tư các thiết bị đầu cuối tại Căn Hộ để sử dụng được hệ thống thông tin liên lạc, Bên Mua phải tự trang bị bằng chi phí của mình.
- 4.4 Các Bên đồng ý và thống nhất rằng Bên Bán chỉ được thực hiện các điều chỉnh, thay đổi đối với Căn Hộ khi đã có thỏa thuận với Bên Mua bằng văn bản. Trường hợp cần thiết trong thi công thực tế, Bên Bán được quyền thay đổi với điều kiện các điều chỉnh, thay đổi này thỏa mãn các điều kiện sau:
  - (a) do Cơ Quan Nhà Nước có yêu cầu hoặc do sự thay đổi của các tiêu chuẩn, quy chuẩn xây dựng tùy từng thời điểm, hay tình hình thực tế thi công mà trong mọi trường hợp đều không phải do lỗi của Bên Bán;
  - (b) đã được Cơ Quan Nhà Nước phê duyệt (nếu bắt buộc phải được phê duyệt theo quy định pháp luật hiện hành);
  - (c) không làm thay đổi công năng, kết cấu của các hạng mục chính phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Nhà Chung Cư.

### **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ được quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng và pháp luật Việt Nam, Bên Bán còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

#### **5.1 Quyền của Bên Bán:**

- (a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Căn Hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này 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 Điều 12.2.(a) của Hợp Đồng này;

- (b) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Phí Bảo Trì theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (c) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Hộ theo đúng thời hạn thoả thuận ghi trong Hợp Đồng này.
- (d) Bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán đến hạn (bao gồm cả khoản lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có) theo quy định trong Hợp Đồng này;
- (e) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ và ký các hồ sơ, giấy tờ cần thiết liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật, trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được xem là tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng. Được đại diện Bên Mua nhận thông báo, kết quả xử lý thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận, nhận bản chính Giấy Chứng Nhận từ Cơ Quan Nhà Nước;
- (f) Được phép tiến hành xây dựng Căn Hộ theo danh sách các vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng quy định tại Phụ Lục 02; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thoả thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- (g) Được thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị trong thời gian chưa thành lập Ban Quản Trị; ban hành Nội Quy Nhà Chung Cư; tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản trị; lựa chọn và ký Hợp Đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đáp ứng đủ tiêu chuẩn theo quy định pháp luật 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;
- (h) Trong khoảng thời gian từ khi đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng đến khi Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu Ban Quản Trị, Bên Bán (trong trường hợp Bên Bán là Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành) được chấm dứt hoặc yêu cầu nhà cung cấp chấm dứt cung ứng điện, nước, và các dịch vụ tiện ích khác trong trường hợp 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;
- (i) Trường hợp, Bên Bán còn giữ sở hữu phần diện tích nào trong Nhà Chung Cư, Bên Bán được quyền tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (j) Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua liên quan và/hoặc phát sinh từ việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sở hữu, sử dụng Căn Hộ. Bên Bán được Bên Mua bồi thường nếu các tranh chấp, khiếu kiện này ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện Dự Án hoặc tình hình kinh doanh của Bên Bán;
- (k) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo các thoả thuận tại Điều 15 của Hợp Đồng này;
- (l) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thoả thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của các Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền;
- (m) Được vào Căn Hộ khi đã thông báo trước ít nhất 01 (một) ngày cho Bên Mua và/hoặc trong trường hợp khẩn cấp (không cần thông báo trước) để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư của Bên Bán;
- (n) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, khai thác, sử dụng và thực hiện hoạt động kinh doanh hợp pháp và các quyền khác theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán phù hợp với Nội Quy Nhà Chung Cư, pháp luật Việt Nam và thiết kế đã được phê duyệt mà không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt bình thường cũng

- như các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua;
- (o) Được treo biển tên của Nhà Chung Cư, tên và logo của Bên Bán và các bên khác tại Phần Sở Hữu Chung nhằm tăng tiện ích và mỹ quan tại Phần Sở Hữu Chung mà không phải thanh toán khoản tiền nào cho Ban Quản Trị và các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung của Bên Mua, không trái với quy định pháp luật và thiết kế Dự Án đã được phê duyệt;
- (p) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và được yêu cầu Bên Mua thanh toán phí bảo hiểm tương ứng với tỷ lệ diện tích sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập hoặc đến khi hết thời hạn Hợp Đồng bảo hiểm trong trường hợp Ban Quản Trị được thành lập trước khi hết thời hạn Hợp Đồng bảo hiểm đã được Bên Bán mua;
- (q) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## 5.2 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 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 và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ;
- (b) Lập, lưu trữ hồ sơ Nhà Chung Cư và bàn giao cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (c) Xây dựng Nhà Chung Cư và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (d) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch được phê duyệt và các quy định của pháp luật về xây dựng;
- (e) 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;
- (f) Bảo quản Căn Hộ trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Căn Hộ và Nhà Chung Cư theo quy định của Hợp Đồng này;
- (g) 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;
- (h) 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...;
- (i) Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật, bao gồm các khoản tiền và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng này;
- (j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho bên Mua khi Bên Bán vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp Đồng này hoặc pháp luật liên quan hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền;
- (k) Hỗ trợ, tạo điều kiện thuận lợi để Bên Mua làm các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Hộ để vay vốn tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua; thực hiện đúng các thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng. Để làm rõ, Bên Bán không chịu trách nhiệm trong việc tổ chức tín dụng từ chối cấp tín dụng do Bên Mua.
- (l) Nộp Phí Bảo Trì 02% theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng của

- Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo đúng quy định tại Hợp Đồng;
- (m) Bảo mật các thông tin của Bên Mua theo Hợp Đồng này, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba khi chưa được sự đồng ý của Bên Mua, trừ trường hợp Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền yêu cầu;
  - (n) Thông báo cho Bên Mua các hạn chế về quyền sở hữu Căn Hộ (nếu có) bao gồm các quyền và nghĩa vụ đối với Phần Sở Hữu Chung, Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua, Nội Quy Nhà Chung Cư;
  - (o) Thực hiện các thủ tục mua bán Căn Hộ theo quy định của pháp luật, bao gồm việc xuất hóa đơn Thuế GTGT cho Bên Mua sau khi nhận được khoản thanh toán Giá Bán (nếu được Bên Mua yêu cầu);
  - (p) 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 15 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; Các Bên đồng ý rằng, thời gian cấp Giấy chứng nhận sẽ phụ thuộc vào thời gian giải quyết thủ tục của Cơ Quan Nhà Nước.
  - (q) Quản lý Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;
  - (r) 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.
  - (s) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật Việt Nam và các điều khoản khác được quy định tại Hợp Đồng, Bên Mua còn có các quyền và nghĩa vụ sau đây:

### **6.1 Quyền của Bên Mua:**

- (a) Yêu cầu Bên Bán hoàn tất các thủ tục mua bán Căn Hộ theo thời gian đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên Bán bàn giao Căn Hộ quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo thời hạn, 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;
- (c) Được sử dụng có trả phí trông giữ xe tùy theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc Ban quản trị Nhà Chung Cư phù hợp với quy định về phí trông giữ xe hai bánh, xe ba bánh do Cơ Quan Nhà Nước ban hành. Việc bố trí chỗ để xe của Nhà Chung Cư sẽ đảm bảo nguyên tắc ưu tiên cho các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư trước sau đó mới dành chỗ để xe khách vắng lai hay bên ngoài. Đối với xe ô tô đỗ tại phần Diện Tích Để Xe Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư sẽ tính phí trông giữ xe, phí quản lý vận hành đối với Diện Tích Để Xe Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung cư. Đối với xe ô tô đỗ tại phần Diện Tích Để Xe Thương Mại sẽ tính phí trông giữ xe, phí thuê chỗ để xe (bao gồm phí quản lý vận hành).
- (d) Được 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 (hoặc được xem là tự nguyện) thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp đồng này;

- (e) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Hộ 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 (trên cơ sở có trả phí cho các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ) theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao Căn Hộ;
- (f) Được nhận bản gốc Giấy Chứng Nhận từ Bên Bán sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán (cùng tiền lãi phát sinh và/hoặc tiền phạt vi phạm, nếu có) và các loại thuế, phí, lệ phí và các nghĩa vụ tài chính khác đến hạn thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật.
- (g) Được 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 và theo quy định của Hợp Đồng này;
- (h) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp chênh lệch diện tích theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp 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 Điều 4.3 của 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;
- (i) Được yêu cầu Bên Bán bảo hành Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này;
- (j) Được yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu để thành lập Ban Quản Trị khi có đủ điều kiện thành lập Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật;
- (k) Tham gia Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các vấn đề thuộc thẩm quyền của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- (l) Chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 15.1(a) và 15.1(d) của Hợp Đồng này;
- (m) Được 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 để vay vốn thanh toán Giá Bán;
- (n) Được yêu cầu Bên Bán nộp Phí Bảo Trì đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và bàn giao quỹ Phí Bảo Trì đã thu của Bên Mua cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật nhà ở và Hợp Đồng này;
- (o) Được đề thừa kế, tặng cho Căn Hộ, chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;
- (p) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và quy định của pháp luật.

## 6.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán và Phí Bảo Trì không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua của Bên Bán;
- (b) Nhận bàn giao Căn Hộ và hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (c) Có mặt hoặc ủy quyền cung cấp, ký kết các giấy tờ, tài liệu có liên quan theo quy định của pháp luật, thanh toán đủ các khoản đến hạn, các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo quy định tại Hợp Đồng);
- (d) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Hộ của Bên Bán), 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, Bên Mua thanh toán phí bảo hiểm cháy nổ tương ứng với tỉ lệ diện tích sử dụng của Căn Hộ kể từ ngày nhận bàn



giao Căn Hộ. Trước thời điểm Ban Quản Trị được thành lập, Bên Mua phải thanh toán chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc cho Bên Bán như quy định tại Điều 5.1(p);

- (e) Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, 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 Nhà Chung Cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (f) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như quy định tại Hợp Đồng này;
- (g) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;
- (h) Thanh toán Phí Quản Lý được nêu trong Nội Quy Nhà Chung Cư và các chi phí, nghĩa vụ tài chính khác theo thỏa thuận quy định tại Phụ Lục 01 và các Phụ Lục khác của Hợp Đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không hoặc chưa sử dụng Căn Hộ đã mua;
- (i) Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này) đều phải chấp hành các quy định của Hợp Đồng này và các Phụ Lục đính kèm, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư đính kèm theo Hợp Đồng này cùng các bản sửa đổi, bổ sung tương ứng;
- (j) Bảo quản, sử dụng khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;
- (k) Xin chấp thuận của Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư khi có nhu cầu sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi một vài chi tiết của Căn Hộ nếu các sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi này làm ảnh hưởng tới thiết kế được phê duyệt, công năng sử dụng và kết cấu của Căn Hộ. Đối với các sửa chữa, cải tạo, nâng cấp hoặc thay đổi khác không làm ảnh hưởng tới thiết kế được phê duyệt, công năng sử dụng và kết cấu của Căn Hộ, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Bán, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành ít nhất 07 (bảy) ngày làm việc trước khi thực hiện;
- (l) Không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh hợp pháp của Bên Bán tại Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán;
- (m) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành Căn Hộ và các phần khác của Nhà Chung Cư;
- (n) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở, đúng công năng thiết kế theo quy định của Luật nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- (o) Sử dụng Phần Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư theo mục đích theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận cụ thể trong Hợp Đồng này, và theo mục đích thiết kế đã được phê duyệt ban đầu;
- (p) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hoặc quyết định của các Cơ Quan Nhà Nước khi vi phạm các quy chế về quản lý sử dụng nhà chung cư;
- (q) Bồi thường đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào đối với Hợp Đồng này bởi Bên Mua;
- (r) Phối hợp với Bên Bán thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn theo quy định tại Hợp Đồng này;
- (s) Thanh toán chi phí cho đơn vị tư vấn nếu Bên Mua có nhu cầu thuê đơn vị tư vấn để thẩm định tình trạng Căn Hộ khi nhận bàn giao;

- (t) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán hay quyền sở hữu, sử dụng riêng của các chủ sở hữu khác phù hợp với thiết kế được phê duyệt, theo thỏa thuận Hợp Đồng và quy định pháp luật có liên quan;
- (u) Chịu trách nhiệm đối với việc sử dụng Căn Hộ của những người Bên Mua cho phép sử dụng Căn Hộ như chính Bên Mua là người sử dụng Căn Hộ và đảm bảo nhắc nhở những người đó tuân thủ quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư của Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Nhà Chung Cư;
- (v) Ký văn bản ủy quyền theo yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán hoặc cá nhân do Bên Bán chỉ định thay mặt Bên Mua thực hiện các công việc cần thiết để đề nghị Cơ Quan Nhà Nước cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trừ trường hợp Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận;
- (w) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước;
- (x) Cung cấp hóa đơn Thuế GTGT mà Bên Bán đã xuất cho Bên Mua khi Bên Bán yêu cầu để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận hoặc để thu hồi trong trường hợp Bên Mua có đề nghị thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và được Bên Bán đồng ý;
- (y) Trong trường hợp Bên Mua là người nước ngoài, Bên Mua có nghĩa vụ đáp ứng các điều kiện theo quy định pháp luật về mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
- (z) Quyền sở hữu Căn Hộ được chuyển giao cho Bên Mua khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán cùng các khoản phải thanh toán khác cho Bên Bán theo Hợp Đồng và việc bàn giao đã được thực hiện theo Điều 8.
- (aa) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN**

- 7.1 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.
- 7.2 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.
- 7.3 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.
- 7.4 Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán lệ phí trước bạ, phí, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và các khoản phải thu khác theo Hợp Đồng. Bên Mua tạm ứng cho Bên Bán chi phí này theo Thông Báo Cung Cấp Hồ Sơ Thực Hiện Thủ Tục Cấp Giấy Chứng Nhận tại Phụ Lục 06 của Hợp Đồng. Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí chính thức theo quy định của pháp luật tại thời điểm Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận tại Phụ Lục 06 của Hợp Đồng. Trường hợp giá trị thanh toán chính thức cao hơn số tiền tạm ứng thì Bên Mua phải thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận. Trường hợp số tiền Bên Mua đã tạm ứng cao hơn giá trị thanh toán chính thức thì Bên Bán sẽ căn trừ vào khoản thanh toán đợt cuối Giá Bán.

## **ĐIỀU 8. GIAO NHẬN CĂN HỘ**

- 8.1 Căn Hộ sẽ chỉ được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua khi các điều kiện sau đây được đáp ứng đầy đủ:
  - (a) Bên Mua không vi phạm Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Hộ dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu;

- (b) Bên Mua đã thanh toán đến 95% (chín mươi lăm phần trăm) Giá Bán, Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư dự kiến cho năm đầu tiên, tiền lãi phải trả đối với các khoản thanh toán chậm trước đó (nếu có), các khoản chi phí và khắc phục các vi phạm nghĩa vụ tài chính khác của Bên Mua (nếu có) theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán;
- (c) Bên Bán đã hoàn thành xây dựng Căn Hộ theo đúng thiết kế đã được duyệt và được nghiệm thu đưa vào sử dụng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy định tại Điều 4.2 và Điều 4.3 Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Thực Tế không chênh lệch lớn hơn hoặc nhỏ hơn quá ...%(...)<sup>12</sup> so với Diện Tích Sử Dụng trong Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

8.2 Nếu Bên Mua phát hiện Căn Hộ có khiếm khuyết, sai sót so với thiết kế, 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. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn như được Các Bên thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ. Đối với trường hợp Bên Mua ký đề nghị sửa chữa và chưa nhận bàn giao Căn Hộ, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Hộ so với Hợp Đồng như đã được liệt kê trong Bảng danh mục lỗi sửa chữa đính kèm Biên bản bàn giao Căn Hộ, 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 8.5 dưới đây. Đối với trường hợp Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Hộ được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ, sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Hộ.

Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Hộ như mô tả của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện sửa chữa, khắc phục. Trong thời hạn tối đa là 05 (năm) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nếu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nếu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục, trong trường hợp phát sinh tranh chấp thì việc giải quyết sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 18 Hợp Đồng.

Nhằm làm rõ hơn, 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 Phụ Lục 02 và không ảnh hưởng đến 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; một vài vết xước cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn Hộ,...), không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng.

8.3 Ngày Bàn Giao Dự Kiến: [\*]. Tuy nhiên, việc bàn giao Căn Hộ chỉ xảy ra khi các điều kiện giao nhận Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.1 nói trên đã được đáp ứng.

8.4 Các Bên thống nhất rằng Ngày Bàn Giao Thực Tế có thể sớm hơn hoặc không muộn hơn ... (...) <sup>13</sup> ngày so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà không bị xem là vi phạm Hợp Đồng. Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua nếu có thay đổi thời điểm bàn giao Căn Hộ kèm lý do chậm bàn giao căn hộ và Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ cho Bên Mua trước Ngày Bàn Giao Thực Tế ba mươi (30) ngày.

Trường hợp vào Ngày Bàn Giao Thực Tế theo thông báo mà Bên Mua vẫn chưa hoàn thành đầy đủ nghĩa vụ thanh toán trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, thì được xem như Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12.2

8.5 Vào Ngày Bàn Giao Thực Tế theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ, Bên Mua (hoặc người

<sup>12</sup>Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo Diện tích sử dụng thực tế không chênh lệch lớn hoặc nhỏ hơn quá 2%

<sup>13</sup>Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn tối đa là 10 ngày

được Bên Mua ủy quyền hợp pháp) phải đến kiểm tra tình trạng thực tế của Căn Hộ, và cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại và xác nhận Diện Tích Sử Dụng Thực Tế, nhận bàn giao Căn Hộ và ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ khi Căn Hộ đáp ứng đủ điều kiện bàn giao quy định tại Hợp Đồng này.

Trường hợp Căn Hộ đã đáp ứng đủ điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng mà Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp:

- (i) Đến kiểm tra nhưng không ký vào Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ mà không có lý do chính đáng; hoặc
- (ii) Không đến nhận bàn giao Căn Hộ mặc dù Bên Bán đã gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ đến Bên Mua lần thứ 03.

Thì việc vi phạm các quy định nhận bàn giao này sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán tùy theo quyết định của mình, sẽ:

- (i) Xem xét xử lý theo Điều 15.1(c) của Hợp Đồng hoặc
- (ii) Xem xét tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này, theo đó kể từ ngày đến kiểm tra nhưng không ký hoặc kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế theo Thông Báo Giao Căn Hộ lần thứ 03 của Bên Bán tùy từng trường hợp xảy ra, Bên Mua xem như 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 này. Bên Mua được xem là đã đồng ý và chấp nhận đối với hiện trạng Căn Hộ tại Ngày Bàn Giao Thực Tế theo quy định tại Hợp Đồng này, không được khiếu nại về bất cứ vấn đề gì liên quan đến bàn giao, chịu trách nhiệm quản lý và rủi ro đối với Căn Hộ kể từ thời điểm bàn giao, bao gồm nghĩa vụ thanh toán Phí Quản Lý.

8.6 Kể từ ngày Căn Hộ được bàn giao cho Bên Mua, bao gồm bàn giao theo Điều 8.5, bất kể Bên Mua có sử dụng Căn Hộ thực tế hay chưa:

- (a) Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và rủi ro đối với Căn Hộ 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 phù hợp với quy định của pháp luật (trừ các trường hợp bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc bảo hành Căn Hộ thuộc nghĩa vụ của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật) và thực hiện các nghĩa vụ thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí theo quy định tại Hợp Đồng;
- (b) Nhà Chung Cư, Căn Hộ sẽ được quản lý theo Nội Quy Nhà Chung Cư, các quy định quản lý sử dụng khu chức năng riêng của Nhà Chung Cư, quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bên Mua phải tuân thủ các quy định này;
- (c) Bên Mua cam kết không tiến hành sửa chữa, coi nới Căn Hộ làm ảnh hưởng tới kết cấu và quy hoạch chung của toàn bộ Nhà Chung Cư.

## **ĐIỀU 9. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

9.1 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 Luật Nhà ở 2014 và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

9.2 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.

9.3 Bên Bán cam kết thực hiện các công việc bảo hành như sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp

- điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.
- 9.4 Thời hạn bảo hành các hạng mục tại Điều 9.3 là 60 (sáu mươi) tháng kể từ ngày hoàn thành xây dựng và nghiệm thu Nhà Chung Cư để đưa vào sử dụng. Đối với các thiết bị khác tại Điều 9.3 gắn liền với Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung, Bên Bán thực hiện sửa chữa, thay thế trong thời gian bảo hành theo quy định của nhà sản xuất.
- 9.5 Bên Bán có trách nhiệm thực hiện công việc bảo hành Căn Hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
- 9.6 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. Nếu Bên Mua không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành bảo hành các hư hỏng theo đúng quy định tại Hợp Đồng.
- 9.7 Thời hạn hoàn thành việc bảo hành tùy thực tế phát sinh, nhưng không ít hơn 05 (năm) ngày làm việc. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Căn Hộ. Nếu quá thời hạn quy định tại Điều 9.6 mà Bên Bán chưa thực hiện việc bảo hành Căn Hộ mà không phải do Sự Kiện Bất Khả Kháng thì Bên Mua được quyền tự mình thực hiện và Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các chi phí thực tế để sửa chữa, thay thế các phần hư hỏng thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán sau khi nhận được đầy đủ các chứng từ tài chính hợp pháp do Bên Mua cung cấp.
- 9.8 Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành thì Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua. Trong thời gian bảo hành, Bên Mua cam kết tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán được tiếp cận Căn Hộ để kiểm tra khi có các hư hỏng bên trong Căn Hộ hoặc hư hỏng của các Căn Hộ liền kề (trên, dưới, bên cạnh).
- 9.9 Bên Bán không có nghĩa vụ phải bảo hành trong một hay nhiều các trường hợp sau đây:
- (a) Tồn thất và hư hỏng là hậu quả của sự hao mòn và khấu hao thông thường;
  - (b) Tồn thất và hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - (c) Tồn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - (d) Tồn thất và hư hỏng phần hoàn thiện bên trong Căn Hộ do Bên Mua tự thực hiện hoặc các thiết bị, bộ phận gắn liền với Căn Hộ do Bên Mua tự lắp đặt, gắn vào Căn Hộ hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý trước của Bên Bán;
  - (e) Đã hết thời hạn bảo hành hoặc không thuộc phạm vi bảo hành theo quy định tại Điều 9 này.
- 9.10 Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại Điều 9.4, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm kịp thời sửa chữa các hư hỏng của Căn Hộ (nếu có) để tránh trường hợp các hư hỏng này làm ảnh hưởng đến các Căn Hộ khác thuộc Nhà Chung Cư hoặc Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.11 Bên Mua sẽ bồi thường một phần hoặc toàn bộ cho các bên như Bên Bán hoặc Ban Quản Trị, người thuê, khách và những người sử dụng khác trong Nhà Chung Cư bất kỳ thiệt hại, chi phí và phí tổn nào mà họ phải gánh chịu phát sinh từ việc cải tạo, sửa chữa Căn Hộ bởi Bên Mua và/hoặc các nhà thầu của Bên Mua (như gây thiệt hại cho các tiện ích hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư, Phần Sở Hữu Chung).

## **ĐIỀU 10. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 10.1 Trường hợp bộ hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ Quan Nhà Nước theo quy định của pháp luật, mà Bên Mua có nhu cầu thế chấp quyền mua Căn Hộ hoặc Hợp Đồng này cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam để vay vốn phục vụ việc thanh toán Giá Bán, thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên Bán ít nhất 15 (mười lăm) ngày để Các Bên phối hợp thực hiện các thủ tục liên quan theo yêu cầu của tổ chức tín dụng đó. Để làm rõ, Bên Bán không có nghĩa vụ đảm bảo cho Bên Mua được cấp tín dụng nếu Bên Mua không đáp ứng các điều kiện được cấp tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 10.2 Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao căn hộ từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về 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 .
- 10.3 Các 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) Có văn bản đồng ý cho phép chuyển nhượng (giải chấp) của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng Hợp Đồng hoặc quyền mua Căn Hộ thế chấp cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng);
  - (b) Hợp Đồng, Căn Hộ không thuộc diện bị kê biên, hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước, không có tranh chấp về Hợp Đồng với Bên Bán hoặc bên thứ ba;
  - (c) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn (bao gồm cả lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm, nếu có) cho Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng;
  - (d) Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng có văn bản cam kết thanh toán đầy đủ phí, lệ phí hành chính theo yêu cầu đối với mỗi lần chuyển nhượng trên mỗi Căn Hộ.
  - (e) 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 và phải cam kết tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này. Để làm rõ, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm trả lại cho Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng bất kỳ số tiền nào liên quan đến những khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, cũng như không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng;
  - (f) Có văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng được ký giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được công chứng (nếu pháp luật có yêu cầu).
- 10.4 Bên Bán xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng vào Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng khi đáp ứng đủ các điều kiện tại Điều 10.3 và Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng) cung cấp cho Bên Bán đủ các giấy tờ sau:
- (a) 03 (ba) bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
  - (b) Bản chính Hợp Đồng; trường hợp chuyển nhượng từ lần thứ hai trở đi thì phải kèm theo bản chính Văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng của lần chuyển nhượng liền kề trước đó.

- (c) Bản chính chứng từ nộp thuế thu nhập cá nhân liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng hoặc giấy tờ xác nhận được miễn thuế thu nhập do cơ quan thuế cấp nếu Bên Mua là cá nhân; hoặc bản sao hóa đơn Thuế GTGT do Bên Mua lập cho bên nhận chuyển nhượng theo đúng quy định pháp luật nếu Bên Mua là tổ chức;
- (d) Bản chính các hóa đơn Thuế GTGT, phiếu thu Bên Bán đã xuất cho Bên Mua;
- (e) Bản sao y có chứng thực giấy tờ chứng thực cá nhân và hộ khẩu của bên nhận chuyển nhượng nếu bên nhận chuyển nhượng là cá nhân; hoặc bản sao y có chứng thực Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc giấy tờ khác có giá trị tương đương của bên nhận chuyển nhượng nếu Bên nhận chuyển nhượng là tổ chức;
- (f) Bản chính Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua;
- (g) Các tài liệu, giấy tờ khác theo yêu cầu của Bên Bán tại thời điểm xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

- 10.5 Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định của pháp luật cho Cơ Quan Nhà Nước khi thực hiện chuyển nhượng Căn Hộ cho bên thứ ba.
- 10.6 Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại nhà ở 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**

- 11.1 Bên Mua được quyền sở hữu riêng Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ tại Phụ Lục 02; có quyền sở hữu, sử dụng chung đối với Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều 11.3. Nội dung chi tiết của Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung của Dự Án được quy định chi tiết tại Phụ Lục 03.
- 11.2 Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán:

- (a) Các diện tích nhằm sử dụng cho mục đích thương mại dịch vụ, các Căn Hộ và các phần diện tích khác thuộc Nhà Chung Cư/Dự Án được quy định tại hồ sơ Dự Án mà Bên Bán không bán hoặc chưa bán ở từng thời điểm theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt;
- (b) Diện Tích Để Xe Thương Mại của Nhà Chung Cư; một phần diện tích các tầng hầm của Nhà Chung Cư (trừ Phần Sở Hữu Chung);
- (c) Hồ bơi tại Tầng 25 của Nhà Chung Cư theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.
- (d) Phần diện tích Nhà Giữ Trẻ - Dịch vụ của Dự Án/Nhà Chung Cư và các khu vực khác thuộc Dự Án/Nhà Chung Cư và bên ngoài Dự Án/Nhà Chung Cư được Bên Bán bố trí để sử dụng riêng theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt.
- (e) Hệ thống các trang thiết bị kỹ thuật, nội thất sử dụng riêng gắn liền với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán nêu trên.

Bên Mua theo đây xác nhận rằng Bên Bán có toàn quyền sử dụng, chiếm hữu và định đoạt đối với Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Bên Mua cam kết tôn trọng và không tranh chấp quyền sở hữu của Bên Bán hay bên được Bên Bán chuyển giao, cho thuê, cho sử dụng một phần hay toàn bộ Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán. Công năng sử dụng Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán có thể được điều chỉnh, hoặc thay đổi khi có Quyết định phê duyệt của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phù hợp với thiết kế của Dự Án và của khu vực xung quanh.

- 11.3 Phần Sở Hữu Chung bao gồm:

- (a) 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 ngôi nhà, tường phân chia các Căn Hộ, văn phòng, 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, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua, Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán, phần sử dụng riêng/ Sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác của Nhà Chung Cư.
- (b) 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.
- (c) 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 duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên và các công trình khác được xác định trong nội dung của Dự Án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt (nếu có).
- (d) Diện Tích Để Xe Của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư được xây dựng theo tiêu chuẩn, quy chuẩn, hướng dẫn xây dựng, thiết kế tương ứng với thời điểm đã được Cơ quan có thẩm quyền phê duyệt các bản vẽ thiết kế.
- (e) Nhà sinh hoạt cộng đồng, phòng tập thể thao cùng trang thiết bị đi kèm được Bên Bán lắp đặt và trao tặng tại Tầng 25 của Nhà Chung Cư theo thiết kế dự án đã được phê duyệt.
- (f) Phần diện tích còn lại ngoài diện tích thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua, Bên Bán, các chủ sở hữu khác trong Nhà Chung Cư

11.4 Các Bên đồng ý rằng diện tích thực tế của các Phần Sở Hữu Riêng của Bên Bán và Phần Sở Hữu Chung quy định tại Điều này sẽ được xác định cụ thể theo kết quả đo đạc khi nghiệm thu hoàn thành công trình, bàn giao đưa Nhà Chung Cư vào sử dụng phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định pháp luật có liên quan.

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

12.1 Trường hợp Bên Bán vi phạm Hợp Đồng:

- (a) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá ... (...) <sup>14</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến khi Bên Mua đã thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng hoặc đã hoàn tất việc khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán (nếu có), thì từ ngày thứ ... (...) <sup>15</sup> kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên Bán sẽ bị phạt bằng 0,05%/ngày đối với phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán cho đến khi Bên Bán bàn giao Căn Hộ đủ điều kiện cho Bên Mua.
- (b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ quá (...) <sup>16</sup> ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến và Bên Mua đã thực hiện việc thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng hoặc đã hoàn tất việc khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán (nếu có) thì Bên Mua phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo Hợp Đồng theo Điều 15.1(d) hoặc tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Căn Hộ. Ngay sau khi Bên Mua phát sinh

<sup>14</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn tối đa là 10 ngày

<sup>15</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn là ngày 11

<sup>16</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn tối đa là 60 ngày



quyền chấm dứt Hợp Đồng, trong vòng ...ngày, Bên Bán sẽ gửi một đề xuất cho Bên Mua về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới.

Sau 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi đề xuất, nếu Bên Mua không gửi thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng, xem như là Bên Mua đã đồng ý (i) từ bỏ quyền chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp này và đồng ý thực hiện theo đề xuất của Bên Bán về thời điểm bàn giao Căn Hộ mới; (ii) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng; và (iii) nhận bàn giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ mới được Bên Bán gửi cho Bên Mua. Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu phạt như quy định tại điểm (a) khoản 1 Điều 12 nói trên

#### 12.2 Trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng:

- (a) Nếu quá ...<sup>17</sup> (...) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Căn Hộ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng hoặc quá thời hạn thanh toán tại đề nghị thanh toán của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì sẽ bị tính tiền lãi chậm thanh toán trên tổng số tiền chậm thanh toán được tính bắt đầu từ ngày thứ ... (...) <sup>18</sup> kể từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thực trả hoặc đến ngày chấm dứt Hợp Đồng này với lãi suất là: 0,05%/ngày.
- (b) Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán quá ...(...) <sup>19</sup> ngày của mỗi đợt hoặc quá ...(...) <sup>20</sup> ngày cộng dồn của tất cả các đợt thanh toán thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do chậm thanh toán sau khi đã thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước ít nhất 30 ngày.

### ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

#### 13.1 Bên Bán cam kết:

- (a) Bên Bán có quyền đầu tư xây dựng và kinh doanh Căn Hộ theo phê duyệt của Cơ Quan Nhà Nước.
- (b) Căn Hộ thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm giao dịch theo quy định của pháp luật.
- (c) 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.

#### 13.2 Bên Mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ.
- (b) Có năng lực hành vi và pháp lý được pháp luật Việt Nam cho phép ký kết Hợp Đồng này để mua và sở hữu Căn Hộ và các giao dịch được phát sinh từ Hợp Đồng theo quy định của pháp luật. Hợp Đồng này cấu thành các nghĩa vụ pháp lý, có giá trị và ràng buộc Bên Mua.
- (c) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu, hồ sơ, các bản vẽ thiết kế được phê duyệt và các thông tin cần thiết liên quan đến Dự Án, Căn Hộ, Hợp Đồng này, và 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 kiểm tra tất cả các vấn đề liên quan mà theo ý kiến của Bên Mua là cần thiết để quyết định mua Căn Hộ.

<sup>17</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn là 10 ngày

<sup>18</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn là ngày 11

<sup>19</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn tối thiểu là 60 ngày

<sup>20</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo thời hạn tối thiểu là 60 ngày

- (d) Số tiền mua Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Hộ này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên.
- (e) 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.

### 13.3 Các Bên cam đoan và cam kết:

- (a) Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- (b) Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, 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 Các Bên. Các Bên sẽ tiếp tục và không làm gián đoạn việc thực hiện các điều khoản, quy định khác vẫn đang có giá trị của Hợp Đồng. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi, điều chỉnh các điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước phù hợp với ý chí của hai bên.
- (c) Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong Hợp Đồng này mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là không chính xác bằng các chứng cứ cụ thể đã được Các Bên xác lập thì Các Bên sẽ xem xét các chứng cứ và lập văn bản để đính chính các sai sót đó đến mức độ thể hiện chính xác nhất ý chí của Các Bên khi xác lập Hợp Đồng này.
- (d) Mỗi Bên cam kết bảo mật toàn bộ thông tin của Bên còn lại được cung cấp theo Hợp Đồng này (theo đó thông tin mật là bao gồm nhưng không giới hạn; các thông tin liên quan đến hồ sơ, tài liệu, thông tin cá nhân... và các thông tin liên quan chưa được công khai ra công chúng), trừ khi:
  - (i) Có sự đồng ý của Bên còn lại;
  - (ii) Việc sử dụng hay tiết lộ là cần thiết để thực hiện nghĩa vụ của mỗi Bên phù hợp với quy định tại Hợp Đồng;
  - (iii) Cung cấp cho luật sư/đơn vị tư vấn pháp lý của Bên đó;
  - (iv) Theo lệnh của Tòa án/Trọng tài liên quan đến bất kỳ thủ tục tố tụng nào để yêu cầu cơ quan Tòa án/Trọng tài bảo vệ quyền lợi theo Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật;
  - (v) Thông tin của một Bên đã trở nên phổ biến hoặc được biết rộng rãi mà không phải do lỗi của Bên còn lại.
- (e) Các Bên cam kết thực hiện đúng các quy định trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

### 14.1 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 chỉ thị hoặc quyết định của Cơ Quan Nhà Nước 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 và có giấy xác nhận của cơ sở y tế;

- 14.2 Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng. Nghĩa vụ thanh toán vẫn phải được thực hiện đầy đủ.
- 14.3 Khi xuất hiện một trong các Sự Kiện Bất Khả Kháng theo thỏa thuận tại Điều 14.1 thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản cho Bên kia biết sớm nhất có thể và trong thời hạn 10 (mười) ngày làm việc kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng kèm theo giấy tờ chứng minh về Sự Kiện Bất Khả Kháng (nếu có). Sau khi đưa ra thông báo, Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
- 14.4 Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên bị tác động sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị tác động 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 Điều 15.1(e) của Hợp Đồng này.
- 14.5 Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm dừng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Trong trường hợp này, thời gian thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngưng sẽ được gia hạn thêm bằng khoản thời gian bị tạm ngưng do Sự Kiện Bất Khả Kháng và khoản thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của Sự Kiện Bất Khả Kháng.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

- 15.1 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 này 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 Giá Bán Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.2(b) của Hợp Đồng này;
  - (c) Bên Mua vi phạm quy định về việc nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8.5 của Hợp Đồng này;
  - (d) Bên Bán chậm bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận tại Điều 12.1(b) của Hợp Đồng này;
  - (e) 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 sau thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Các 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;
  - (f) Bên Mua giải thể, phá sản, tạm ngừng kinh doanh, hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong trường hợp Bên Mua là pháp nhân; hoặc
  - (g) Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện có quyền mua, sở hữu Căn Hộ hoặc không được phép mua bán Căn Hộ do sự thay đổi của pháp luật sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này.
- 15.2 Hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng:
- (a) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1(a) ở trên, hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận.
  - (b) Trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1(b) và 15.1(c) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
    - (i) 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 cho bên mua biết trước ít nhất ...

- ngày; và
- (ii) Trong thời hạn ...(...) <sup>21</sup> ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng hoặc ...(...) <sup>22</sup> ngày sau khi ký Hợp Đồng với Bên Mua mới, tùy thời điểm nào đến trước, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) tính đến thời điểm chấm dứt Hợp Đồng sau khi khấu trừ tiền lãi do chậm thanh toán (nếu có), cùng với một khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại Hợp Đồng tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán (chưa bao gồm VAT).
- (c) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1(d) ở trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật, trong thời hạn ...(...) ngày <sup>23</sup> kể từ ngày Các Bên ký biên bản chấm dứt Hợp Đồng:
- (i) Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi);
  - (ii) Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền lãi do chậm bàn giao với lãi suất bằng 0,05%/ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn Hộ cho đến ngày chấm dứt Hợp Đồng, cùng với một khoản tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại Hợp Đồng tương đương với 20% Giá Bán (chưa bao gồm VAT); và
  - (iii) Sau khi Bên Bán thanh toán các khoản trên cho Bên Mua, mọi quyền lợi của Bên Mua đối với Căn Hộ bị chấm dứt.
- (d) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1(e) ở trên:
- (i) 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 cho bên mua trước ít nhất ...ngày; và
  - (ii) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán ký kết Hợp Đồng bán Căn Hộ với Bên Mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Căn Hộ (không tính lãi) hoặc phương thức khác do các Bên thỏa thuận.
- (e) Trong trường hợp Hợp Đồng này được chấm dứt theo Điều 15.1(f) và 15.1(g) ở trên:
- (i) Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo chấm dứt Hợp Đồng, Bên Mua có quyền tìm kiếm khách hàng mới để Bên Bán bán lại Căn Hộ này cho khách hàng mới. Hết thời hạn trên, trường hợp Bên Mua không thực hiện được, 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 cho bên mua trước ít nhất...ngày; và
  - (ii) Các Bên sẽ thỏa thuận bằng Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này về hậu quả của việc chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp nêu trên theo từng tình huống cụ thể.

15.3 Nhằm làm rõ hơn, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo thỏa thuận tại Điều 15.2 ở trên cùng các khoản tiền lãi chậm bàn giao, phạt vi phạm mà Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có) sau khi khấu trừ các khoản sau:

<sup>21</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo là thời hạn tối đa 60 (sáu mươi) ngày sau khi chấm dứt Hợp Đồng

<sup>22</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo là thời hạn tối đa 15 (mười lăm) ngày sau khi ký Hợp Đồng với Bên Mua mới

<sup>23</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng. Sở Công Thương Đà Nẵng khuyến cáo tối đa 60 (sáu mươi) ngày.

- (a) Các khoản tiền phạt vi phạm, lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại phát sinh;
  - (b) Trong trường hợp Căn Hộ đã được bàn giao cho Bên Mua theo Điều 8, chi phí khôi phục Căn Hộ về trạng thái nguyên trạng nếu Căn Hộ không được hoàn trả trong trạng thái nguyên trạng. Việc khôi phục tình trạng nguyên trạng diễn ra khi Bên Mua không tiến hành thanh toán đợt cuối theo Phụ Lục 01 Hợp Đồng này đến thời điểm Bên Bán đủ điều kiện phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 15.1(b).
  - (c) Các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này.
- 15.4 Nếu Hợp Đồng chấm dứt và (i) Bên Mua đang chiếm hữu, sử dụng Căn Hộ thì Bên Mua có trách nhiệm bàn giao Căn Hộ đúng nguyên trạng tại Ngày Bàn Giao Thực Tế cho Bên Bán theo đúng thời hạn mà Bên Bán yêu cầu, hoặc (ii) nếu Bên Mua đang thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, hoặc đang thực hiện bất kỳ biện pháp bảo đảm nào với Căn Hộ, Bên Mua phải thực hiện các biện pháp cần thiết để giải chấp Căn Hộ hoặc xóa đăng ký giao dịch bảo đảm với Căn Hộ trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng này và bàn giao Căn Hộ đúng nguyên trạng tại Ngày Bàn Giao Thực Tế cho Bên Bán theo đúng thời hạn mà Bên Bán yêu cầu. Nếu Bên Mua tiếp tục chiếm giữ Căn Hộ hoặc không bàn giao Căn Hộ cho Bên Bán, Bên Bán có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết để lấy lại Căn Hộ và toàn bộ các chi phí phát sinh (nếu có) liên quan đến việc này Bên Mua phải chịu trách nhiệm chi trả.
- 15.5 Bên Bán thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại Điều 15 này bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã ký và cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, biên bản cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm xử lý hợp pháp các hóa đơn Thuế GTGT mà Bên Bán đã xuất theo Hợp Đồng này. Việc hoàn trả Thuế GTGT cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về Thuế GTGT tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.

## ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

- 16.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch mà một Bên gửi cho Bên còn lại theo Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản ("**Thông Báo**") và gửi đến Bên còn lại bằng đường bưu điện, bằng fax hoặc email tại mục thông tin của Các Bên.
- 16.2 Các Bên thông nhất rằng, các Thông Báo được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng người nhận, địa chỉ, đúng hình thức thông báo theo Điều 16.1 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 tín hiệu thành công từ máy fax của bên gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - (c) Vào ngày Bên gửi thông báo được hệ thống thông tin xác nhận gửi thành công do người nhận chỉ định trong Hợp Đồng này và có thể truy cập được trong trường hợp gửi thư điện tử nếu Bên Mua đăng ký nhận tin qua hình thức này;
  - (d) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh trong cùng tỉnh thành với Bên gửi; vào ngày thứ tư kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi trong trường hợp thư chuyển phát nhanh hoặc thư bảo đảm được gửi từ tỉnh thành của người gửi khác với tỉnh thành của người nhận; và vào ngày thứ bảy kể từ ngày đóng dấu bưu điện nơi gửi đối với trường hợp thư gửi ra nước ngoài. Trường hợp thời điểm nhận được thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch sau 4 giờ (bốn giờ) chiều, theo giờ địa phương của Bên nhận, thì ngày nhận thông báo được xem là ngày làm việc tiếp theo của ngày nhận Thông Báo nêu trên.
  - (e) Bên nhận Thông Báo có trách nhiệm trả lời, phúc đáp các Thông Báo của Bên gửi

Thông Báo trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo. Quá thời hạn nêu trên, Bên gửi Thông Báo không nhận được văn bản, công văn trả lời, email phúc đáp của Bên nhận Thông Báo thì được xem là Bên nhận Thông Báo đồng ý với phương án, đề xuất của Bên gửi Thông Báo.

- (f) Mỗi Bên phải thông báo ngay cho Bên còn lại sự thay đổi địa chỉ (nếu có) để được loại trừ lỗi trong trường hợp không nhận được Thông Báo. Trường hợp có thay đổi địa chỉ mà không thông báo thì Bên gửi Thông Báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được Thông Báo.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 17.1 Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này sẽ 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 tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua được kế thừa bất kỳ và toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này sau khi đã cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của Bên Bán.
- 17.2 Việc một Bên tại bất kỳ thời điểm nào không yêu cầu hoặc chậm trễ trong việc yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc sử dụng các biện pháp khắc phục sẽ: (i) không ảnh hưởng đến việc Bên đó yêu cầu Bên còn lại tuân thủ hoặc thực hiện các quy định đó vào bất kỳ thời điểm nào sau đó, và/hoặc (ii) không được xem là sự miễn trừ của Bên đó đối với việc vi phạm bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này hoặc đối với bất kỳ vi phạm quy định của Hợp Đồng nào sau đó và/hoặc (iii) không được xem là miễn trừ đối với quyền lợi hoặc biện pháp khắc phục đó. Các quyền và biện pháp khắc phục quy định trong Hợp Đồng này là các quyền và biện pháp khắc phục kết hợp và không loại trừ các quyền và biện pháp khắc phục khác do pháp luật quy định.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1 Hợp Đồng này sẽ được hiểu, diễn giải và điều chỉnh theo hệ thống pháp luật của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản hướng dẫn có liên quan.
- 18.2 Trong trường hợp xảy ra tranh chấp, Các Bên sẽ cố gắng cùng nhau bàn bạc tìm phương án giải quyết trên tinh thần hòa giải, bình đẳng và cùng có lợi. Bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến Hợp Đồng này, nếu không được Các Bên giải quyết thành công thông qua thương lượng trong vòng ba mươi (30) ngày dương lịch kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại, sẽ được giải quyết bằng trọng tài tại Trung Tâm Trọng Tài Quốc Tế Việt Nam (“VIAC”) theo Quy tắc tố tụng trọng tài của VIAC. Hội đồng trọng tài gồm 03 trọng tài viên, mỗi Bên sẽ chỉ định 01 trọng tài viên, các trọng tài viên được chỉ định sẽ chọn trọng tài viên thứ ba. Trường hợp Các Bên không chọn được trọng tài viên thứ ba, VIAC sẽ chỉ định.
- 18.3 Trong thời gian chờ quyết định của Cơ Quan Nhà Nước hoặc tổ chức có thẩm quyền giải quyết các nội dung đang tranh chấp, Các Bên vẫn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm không tranh chấp của mình theo quy định của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 19. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

- 19.1 Trường hợp thời điểm thực hiện các cam kết, nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng rơi vào ngày chủ nhật, ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật thì ngày thực hiện các cam kết, nghĩa vụ là ngày làm việc tiếp theo theo quy định của pháp luật.
- 19.2 Hợp Đồng này và tất cả các Phụ Lục cấu thành toàn bộ thỏa thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thỏa thuận hoặc ghi nhớ trước đây, dù bằng lời nói hay bằng văn bản, giữa Các Bên liên quan đến nội dung của Hợp Đồng này.

- 19.3 Mọi thỏa thuận sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng này đều phải được lập thành Phụ Lục và có chữ ký và đóng dấu hợp pháp của Các Bên (trừ trường hợp Bên Mua là cá nhân thì không phải đóng dấu của Bên Mua). Tất cả các Phụ Lục của Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
- 19.4 Nếu bất kỳ quy định nào của Hợp Đồng này bị coi là vô hiệu, bất hợp pháp, mất hiệu lực hoặc không thể thi hành toàn bộ hoặc một phần, thì những quy định còn lại của Hợp Đồng này vẫn giữ nguyên hiệu lực, trừ khi quy định còn lại cũng không thể tiếp tục được thực hiện do quy định còn lại đó không còn ý nghĩa hoặc gây thiệt hại đến lợi ích giao dịch giữa Các Bên. Trong mọi trường hợp, Các Bên sẽ phải thương lượng để thay thế quy định bị vô hiệu, không thể thực hiện đó, nếu có thể, bằng một quy định khác phù hợp với quy định của pháp luật và đảm bảo được tinh thần, ý chí và mục đích của Các Bên khi giao kết Hợp Đồng.
- 19.5 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 quản lý sử dụng nhà chung cư.
- 19.6 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký. Hợp Đồng này sẽ mặc nhiên được thanh lý trong trường hợp quá 07 (bảy) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết mà Bên Mua không thanh toán đủ đợt 1 theo quy định tại Hợp Đồng, khi đó, khoản tiền Bên Mua đã thanh toán (nếu có) sẽ không được hoàn trả, đồng thời Bên Mua sẽ mất quyền mua Căn Hộ.

## **ĐIỀU 20. THỎA THUẬN CHUNG**

20.1 Tài liệu đính kèm sau đây

- (a) Phụ Lục 01 - Giá Bán Căn Hộ, Kinh Phí Bảo Trì, Phương Thức Và Thời Hạn Thanh Toán
- (b) Phụ Lục 02 - Danh Sách Vật Tư Thiết Bị Cung Cấp Cho Khách Hàng
- (c) Phụ Lục 03 - Phần Sở Hữu Riêng, Phần Sở Hữu Chung và các Bản vẽ
- (d) Phụ Lục 04 - Nội Quy Nhà Chung Cư
- (e) Phụ Lục 05 - Danh Mục Công Việc Vận Hành, Quản Lý Nhà Chung Cư
- (f) Phụ Lục 06 - Các Biểu Mẫu:
  - (i) Mẫu Đề Nghị Thanh Toán;
  - (ii) Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ;
  - (iii) Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ;
  - (iv) Danh Mục Lỗi Sửa Chữa.
  - (v) Thông Báo Cung Cấp Hồ Sơ Thực Hiện Thủ Tục Cấp Giấy Chứng Nhận
  - (vi) Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận.

là những phần không thể tách rời của Hợp Đồng này. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các Phụ Lục và Hợp Đồng này.

20.2 Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Hợp đồng này có ...điều, với .....trang, được lập thành 04 (bốn) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp Bên Mua có yêu cầu thì Hợp Đồng sẽ được lập thêm 02 (hai) bản gốc bằng tiếng Anh, mỗi Bên giữ 01 (một) bản. Các bản tiếng Anh và tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, tuy nhiên, trong trường hợp có sự mâu thuẫn, khác biệt giữa bản tiếng Việt và bản tiếng Anh, thì bản tiếng Việt có giá trị pháp lý cao hơn.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của  
Bên Bán)*

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

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



## PHỤ LỤC 01: GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ, PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số..... giữa Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Filmore và ....(sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng”)

### I. GIÁ BÁN

#### 1. Giá Bán:

Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng căn hộ (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán; cụ thể là: ..... m<sup>2</sup> sử dụng (x) ..... đồng/1 m<sup>2</sup> sử dụng = ..... đồng. (Bằng chữ: .....).

Giá Bán căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, 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 .....)

- 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 căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là: ..... đồng. (Bằng chữ .....)

#### 2. Giá Bán chưa bao gồm:

(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 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;

(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 hợp đồng này;

(iv) Các chi phí khác bao gồm:

(a) Chi phí liên quan đến chỗ đỗ xe theo quy định của tại Hợp Đồng do Bên Mua đóng nếu có nhu cầu sử dụng.

(b) Chi phí quản lý được thỏa thuận giữa Chủ đầu tư/ Ban Quản Trị và Bên Mua đối với phần Diện Tích Phân Bỏ (đối với các Căn Hộ có sở hữu Diện Tích Phân Bỏ) do Bên Mua đóng.

(c) Chi phí sử dụng các tiện ích Nhà Chung Cư thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu tư tại Điều 11.2 theo Hợp Đồng và các Phụ Lục do Bên Mua đóng nếu có nhu cầu sử dụng.

(d) Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn Hộ theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;

3. 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, 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.

## II. PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán các khoản phải trả theo Hợp Đồng và Phụ Lục này bằng đồng Việt Nam thông qua hình thức trả bằng chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin dưới đây hoặc tài khoản khác do Bên Bán chỉ định bằng văn bản vào từng thời điểm (nếu có):

Chủ tài khoản : [điền vào]

Số tài khoản : [điền vào]

Tại Ngân hàng: [điền vào]

Tất cả các khoản phí chuyển tiền phải trả hoặc phải tính trên mỗi khoản thanh toán sẽ do Bên Mua chi trả.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu có đầy đủ chữ ký của Bên Bán về khoản tiền đã nhận của Bên Mua hoặc số tiền mà Bên Mua chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.

## III. THỜI HẠN THANH TOÁN

### 1. Thời hạn thanh toán Giá Bán:<sup>24</sup>

Đợt	Tỷ lệ(%)/ Giá Bán	Tỷ lệ lũy kế (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Thời điểm thanh toán
Đợt 1	%	%		Ngay khi ký Hợp Đồng hoặc trong vòng _____ ngày kể từ ngày _____
Đợt 2	%	%		Trong vòng _____ ngày kể từ ngày _____
Đợt 3	%	95		Thời điểm bàn giao Căn hộ
Đợt 4	%	100		Thời điểm bàn giao Giấy chứng nhận
<b>Tổng cộng</b>	<b>%</b>	<b>100</b>		

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền thanh toán trước (nếu có) sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển.

### 2. Thời hạn thanh toán Phí Bảo trì

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ theo Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ của Bên Bán và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng kinh phí bảo trì theo quy định cho Bên Bán;

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 tại Phụ

<sup>24</sup> Các đợt thanh toán trước thời điểm bàn giao giấy chứng nhận sẽ được điều chỉnh dựa trên chính sách bán hàng theo từng thời điểm của Bên Bán

lục 06 – Mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Hộ

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.

Trường hợp Bên Mua không đóng kinh phí bảo trì vào tài khoản do Chủ Đầu Tư lập thì không được bàn giao Căn Hộ.

Kể từ khi Ban Quản Trị được thành lập và được công nhận bởi Cơ Quan Nhà Nước thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Bảo Trì sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định trên cơ sở Ban Quản Trị thỏa thuận với Bên Mua.

#### **IV. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**

- 1 Kể từ Ngày Bàn Giao Căn Hộ từ Bên Bán sang Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký Hợp Đồng quản lý, vận hành Nhà Chung Cư với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Bên Mua sẽ đóng Phí Quản Lý là [...] <sup>25</sup> VNĐ(...đồng)/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm Thuế GTGT). Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho 01 (một) năm đầu cho Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành do Bên Bán chỉ định trước Ngày Bàn Giao Thực Tế và sau đó là thanh toán hàng tháng vào ngày 07 (bảy) hàng 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
- 2 Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư được quy định tại Phụ lục 05 - DANH MỤC CÔNG VIỆC VẬN HÀNH, QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ.
- 3 Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Phí Quản Lý sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- 4 Trường hợp Cơ Quan Nhà Nước có quy định về mức phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác; để tránh hiểu lầm, các thỏa thuận tại Mục IV này chính là các thỏa thuận khác đó.
- 5 Phí Quản Lý sẽ được tính trên tổng Diện Tích Sử Dụng Thực Tế. Mức Phí Quản Lý có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận của Các Bên tại từng thời điểm.
- 6 Phí Quản Lý không bao gồm Phí Bảo Trì, phí giữ xe, phí thuê chỗ để xe, các khoản tiền phát sinh do Bên Mua sử dụng các dịch vụ hoặc các hỗ trợ có liên quan tới Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán và Bên Mua sẽ trả phí và các khoản tiền này cho Bên Bán theo các quyết định của Bên Bán sẽ được đưa ra vào từng thời điểm.
- 7 Phí Quản Lý không bao gồm các khoản phí sử dụng các dịch vụ từ nhà cung cấp dịch vụ thứ ba như điện, nước, internet, truyền hình cáp v.v... và Bên Mua sẽ trả các khoản phí sử dụng này theo quy định của các nhà cung cấp dịch vụ đó.

Phụ Lục 01 này bao gồm ...(…) trang, được lập thành 04 (bốn) bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

---

<sup>25</sup> Theo thỏa thuận của các Bên tại thời điểm ký Hợp Đồng.

**PHỤ LỤC 02: DANH SÁCH VẬT TƯ THIẾT BỊ CUNG CẤP CHO KHÁCH HÀNG<sup>26</sup>**

- Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] giữa Công ty Cổ  
Phần Phát triển Bất động sản Filmore và [...]

<b><u>STT</u></b>	<b><u>Vị trí</u></b>	<b><u>Vật liệu và quy cách</u></b>	<b><u>Thương hiệu</u></b>
1	<b><u>SÀN</u></b>		
2	<b><u>TƯỜNG</u></b>		
3	<b><u>TRẦN</u></b>		
4	<b><u>CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ</u></b>		
5	<b><u>THIẾT BỊ VỆ SINH VÀ NỘI THẤT PHÒNG VỆ SINH</u></b>		
6	<b><u>BẾP VÀ THIẾT BỊ BẾP</u></b>		
7	<b><u>THIẾT BỊ ĐIỆN</u></b>		
8	<b><u>CÁC THIẾT BỊ/ HỆ THỐNG KHÁC/SMARTHOME</u></b>		
9	<b><u>CÁC THIẾT BỊ/ HỆ THỐNG CÔNG CỘNG</u></b>		

<sup>26</sup> Bên Bán bổ sung thông tin này vào thời điểm ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ.

Lưu ý:

- Chủ đầu tư có thể thay đổi các nguyên vật liệu, trang thiết bị bên trong Căn Hộ được liệt kê tại Phụ Lục này sau khi đã thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua.
- Màu sắc, hình ảnh, trang thiết bị Căn Hộ trong bảng này (nếu có) có thể khác so với thực tế do kỹ thuật in;
- Kính được sản xuất không thể đạt được tinh khiết 100%. Tất cả các loại kính từ tất cả các nhà sản xuất đều có thể tự rạn vỡ do tạp chất Sunfua niken không nhìn thấy được trong kính gây ra;
- Tivi, cáp tivi, Kết nối internet: tất cả các kết nối, hệ thống máy móc, thuê bao và các khoản thu và chi phí với tivi, cáp tivi, mạng và các dịch vụ được bên thứ ba làm nhà cung cấp cho Căn Hộ (cho dù được chọn bởi Bên Mua hay được Bên Bán/ Ban Quản Trị tòa nhà (trường hợp đã thành lập, chỉ định) sẽ do Bên Mua thanh toán.

Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại bảng nguyên liệu và trang thiết bị này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu của Nhà Chung Cư (nếu có) thì quy định tại bảng này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với các Bên;

Hai Bên thống nhất rằng việc thi công hoàn thiện Căn Hộ sẽ tuân thủ theo quy định sau:

- Bên Mua cam kết rằng việc hoàn thiện Căn Hộ của Bên Mua sau khi được bàn giao sẽ không ảnh hưởng đến kết cấu của Căn Hộ và các Căn Hộ liền kề, thiết kế/ kiến trúc tổng thể của dự án đã được duyệt, mỹ quan của Căn Hộ và Nhà Chung Cư. Ngoài ra, Bên Mua còn phải tuân thủ các quy định khác về xây dựng.
- Trong bất kỳ trường hợp nào, việc thi công hoàn thiện Căn Hộ của Bên Mua (kể cả trong trường hợp Bên Mua thuê bên thứ ba khác thực hiện) phải tuân thủ đúng các bản vẽ, thông số kỹ thuật và lịch biểu do Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê duyệt.
- Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 15 (mười lăm) ngày trước ngày sửa chữa. Tuân thủ các lịch biểu và các quy định về thi công do Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phê chuẩn.
- Bên Mua cam kết sẽ chịu hoàn toàn trách nhiệm và miễn trừ cho Bên Bán tất cả các trách nhiệm phát sinh, bao gồm: trách nhiệm đảm bảo không ảnh hưởng, gián đoạn sinh hoạt bình thường của cư dân Nhà Chung Cư và trách nhiệm xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ nếu việc hoàn thiện Căn Hộ của Bên Mua vi phạm các cam kết trên đây và/hoặc không đáp ứng các điều kiện để hoàn công theo quy định của pháp luật.

Phụ Lục 02 này bao gồm ...(...) trang, được lập thành 04 (bốn) bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của  
Bên Bán)*

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

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

### **PHU LỤC 03: PHẦN SỞ HỮU RIÊNG, PHẦN SỞ HỮU CHUNG VÀ CÁC BẢN VẼ**

- Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số..... giữa Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Filmore và ....(sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”)

Nhằm làm rõ hơn Điều 11 của Hợp Đồng quy định về các phần diện tích sử dụng riêng và sử dụng chung của Bên Bán và Bên Mua và để tránh gây nhầm lẫn, các Bên theo đây xác lập một danh mục các công trình tiện ích thuộc quyền sở hữu và quyền sử dụng chung/ quyền sử dụng riêng của các Bên một cách tương ứng (sau đây gọi là “**Danh Mục**”).

#### **I. DANH MỤC CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH THUỘC SỞ HỮU, SỬ DỤNG CHUNG, RIÊNG CỦA CÁC BÊN:<sup>27</sup>**

<b>Nội dung</b>	<b>Phần Diện Tích và Thiết Bị Thuộc Sở Hữu Chung của Nhà Chung Cư</b>	<b>Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán</b>	<b>Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua</b>

Để tránh nhầm lẫn và tranh chấp về sau, Bên Mua theo đây đồng ý, xác nhận và cam kết rằng trong trường hợp chuyển nhượng Căn Hộ cho một bên thứ ba (sau đây gọi là “**Bên Nhận Chuyển Nhượng**”), Bên Mua sẽ cung cấp cho Bên Nhận Chuyển Nhượng toàn bộ thông tin và tài liệu, cũng như giải thích đầy đủ, về tình trạng của Căn Hộ và các Tiện Ích Công Cộng, như Bên Bán đã cung cấp và giải thích cho Bên Mua vào lúc ký kết Hợp Đồng này; thông tin và tài liệu đó sẽ bao gồm Hợp Đồng, các Phụ Lục của Hợp Đồng, các Văn bản thỏa thuận, toàn bộ bản vẽ và biên bản bàn giao; Bên Bán sẽ mặc nhiên xem rằng Bên Mua đã thực hiện cam kết này đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng và sẽ không chịu trách nhiệm thông báo và giải thích như vậy đối với Bên Nhận Chuyển Nhượng khi giao dịch chuyển nhượng hoàn tất; mọi tranh chấp hoặc khiếu nại của Bên Nhận Chuyển Nhượng do không được Bên Mua cung cấp thông tin và/hoặc giải thích đầy đủ sẽ được các bên này tự giải quyết với nhau với chi phí phát sinh hoàn toàn do Bên Mua thanh toán.

#### **II. BẢN VẼ** (đính kèm)

Phụ Lục 03 này bao gồm ... (...) trang, được lập thành 04 (bốn) bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

#### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của Bên Bán)*

#### **ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

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

<sup>27</sup> Bên Bán bổ sung thông tin này vào thời điểm ký kết Hợp Đồng mua bán Căn Hộ.

## **PHỤ LỤC 04 NỘI QUY NHÀ CHUNG CƯ**

- Dính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số..... giữa Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Filmore và ....(sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”)

Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này quy định các nội dung về quản lý sử dụng Nhà Chung Cư tọa lạc tại địa chỉ của Dự Án cho chủ đầu tư, các cư dân, Ban quản trị Nhà Chung Cư, Ban quản lý/đơn vị quản lý vận hành và các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý và sử dụng Nhà Chung Cư.

### **Điều 1. Quy định đối với Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư**

1. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.
2. Khách ra vào Nhà Chung Cư phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Nhà Chung Cư được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Nhà Chung Cư. Đối với khu vực dành cho văn phòng, dịch vụ, thương mại thì không cần phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân này.
3. Người đến tạm trú tại Căn Hộ phải đăng ký danh sách với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an phường sở tại theo quy định.
4. Người sử dụng Căn Hộ, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này.

### **Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư.
2. Phóng uế, xả rác hoặc các loại chất thải, chất độc hại không đúng nơi quy định, gây ô nhiễm môi trường nhà chung cư.
3. Ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
4. Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong nhà chung cư.
5. Đốt vàng mã, đốt lửa trong nhà chung cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại nhà chung cư.
6. Phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.
7. Đánh bạc, hoạt động mại dâm trong nhà chung cư.
8. Kinh doanh các ngành nghề có liên quan đến vật liệu nổ, dễ cháy, gây nguy hiểm cho tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư.
9. Mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong nhà chung cư.
10. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích, các thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư.
11. Các hành vi khác theo quy định của pháp luật có liên quan đến nhà chung cư: *do Hội nghị nhà chung cư quy định thêm cho phù hợp với từng nhà chung cư.*
12. Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định của pháp luật.

### **Điều 3. Quy định về việc sử dụng phần sở hữu chung của nhà chung cư**

Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

1. Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

#### **Điều 4. Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

1. Trường hợp Căn Hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư hoặc người sử dụng Nhà Chung Cư được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác.
2. Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Nhà Chung Cư.
3. Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư, sử dụng chung gắn liền với Căn Hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư khác. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
4. Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Của Nhà Chung Cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
5. Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ được cho phép hàng ngày để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư.

#### **Điều 5. Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Nhà Chung Cư**

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Nhà Chung Cư thì Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải thông báo ngay cho Ban quản trị, đơn vị quản lý Nhà Chung Cư để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Nhà Chung Cư thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

#### **Điều 6. Quy định về phòng chống cháy nổ trong Nhà Chung Cư**

1. Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC)
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội PCCC cơ sở được lập tại nơi cư trú khi có yêu cầu
3. Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật PCCC và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:  
(a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.



(b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các Căn Hộ.

(c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.

(d) Không sử dụng lửa trần.

(e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

(f) Chủ Căn Hộ có trách nhiệm phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong Căn Hộ nội quy phòng chống cháy nổ, cửa thoát hiểm, biết cách sử dụng bình bột, vòi nước cứu hỏa để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.

(g) Phương tiện giao thông cơ giới từ 4 chỗ ngồi trở lên của cư dân... phải đảm bảo các điều kiện theo quy định của cơ quan quản lý Nhà nước về PCCC.

(h) Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng của mình và có trách nhiệm đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc đối với phần sở hữu chung. Chi phí mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc phần sở hữu chung được phân bổ tương ứng với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu.

#### **Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư**

1. Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Nhà Chung Cư.

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

#### **Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư**

1. Yêu cầu Ban quản trị và đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

2. Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

3. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

4. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành Nhà Chung Cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật, Hợp Đồng này và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

#### **Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Nhà Chung Cư này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Thành viên Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Nhà Chung Cư, người sử dụng Nhà Chung Cư phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền

Phụ Lục 04 này bao gồm ... (...) trang., được lập thành 04 (bốn) bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

## **PHỤ LỤC 05: DANH MỤC CÔNG VIỆC VẬN HÀNH, QUẢN LÝ NHÀ CHUNG CƯ**

- *Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] giữa Công ty Cổ Phần Phát triển Bất động sản Filmore và [...]*

Phí Quản Lý được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý, vận hành Nhà Chung Cư bao gồm:

- Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản Trị theo quyết định Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
- Phí bảo hiểm cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;
- Chi phí mua hoặc thuê máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho việc vận hành, điều khiển, duy trì hoạt động của Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung;
- Chi phí cho việc điều khiển, duy trì hoạt động, bảo dưỡng thường xuyên hệ thống thang máy, máy bơm nước, máy phát điện, hệ thống báo cháy tự động, hệ thống chữa cháy, dụng cụ chữa cháy, các thiết bị dự phòng và các thiết bị khác thuộc Phần Sở Hữu Chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư;
- Các chi phí phát sinh hợp lý khác liên quan đến việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư, bao gồm:
  - (i) Chi phí cho các khu vực, tiện ích (điện, nước ...) và trang thiết bị được Bên Bán lắp đặt sẵn cho mục đích sử dụng chung của cư dân trong Nhà Chung Cư tại Phần Sở Hữu Chung;
  - (ii) Chi phí vận hành các thiết bị tại Phần Sở Hữu Chung (máy phát điện, thang máy, camera ...);
  - (iii) Chi phí cho các dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác bảo đảm cho nhà chung cư hoạt động bình thường tại Phần Sở Hữu Chung;
  - (iv) Các dịch vụ khác nhằm bảo đảm tiêu chuẩn dịch vụ cao cấp của Nhà Chung Cư;
  - (v) Chi phí phát sinh hợp lý khác liên quan đến việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư được Bên Bán hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành báo cáo chi tiết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư và được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua (nếu có).

**PHỤ LỤC 06: CÁC BIỂU MẪU**  
- *Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] giữa Công ty Cổ  
Phần Phát triển Bất động sản Filmore và [...]*

**MẪU ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN**

**Kính gửi:**

Quý Công Ty/Ông/ Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ: .....

Căn cứ vào Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [ .....] được ký giữa **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore** (“Bên Bán”) và Bên Mua vào ngày [....] tháng [....] năm [...] (“Hợp Đồng”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty / Ông / Bà thanh toán số tiền đợt [.....] theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

**1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán**

- Số tiền là: ..... VND (*bằng chữ:* .....

- Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [.....]

Trường hợp Quý Công Ty / Ông / Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty / Ông / Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

**2. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty / Ông / Bà có thể trả chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]

- Chủ tài khoản: [.....]

- Tại: [.....]

- Nội dung thanh toán: Trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo Hợp Đồng số [...], ký ngày [ .....

**Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty / Ông / Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thời hạn thanh toán quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng đã ký và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty / Ông / Bà về thời hạn thanh toán đã thoả thuận tại Hợp Đồng. Nếu Quý Công Ty / Ông / Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty / Ông / Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng... năm ...

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
FILMORE**

## MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO CĂN HỘ

### **Kính gửi:**

Quý Công Ty/Ông/ Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Căn cứ vào:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ..... được ký giữa **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore (“Bên Bán”)** và Bên Mua vào ngày .... tháng ...năm ..... (“**Hợp Đồng**”),
- Thông báo của Nhà thầu thi công và đơn vị Tư Vấn Giám Sát về việc hoàn thành Căn Hộ đưa vào sử dụng,

Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty / Ông / Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ ..... phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ ..... đến ..... ngày ..... tại địa điểm số ..... để làm thủ tục nhận bàn giao Căn Hộ.

### **1. Số tiền thanh toán**

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 01 của Hợp Đồng, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: ..... VNĐ (bằng chữ:.....)

Trong đó:

1. [.....] đồng: là khoản tiền phải trả của tổng Giá Bán Căn Hộ tại Đợt .....
2. [.....] đồng: là Phí Quản Lý cho năm đầu tiên.
3. [.....] đồng: là khoản tiền khác (nếu có).
4. [.....] đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

### **2. Thời hạn thanh toán:**

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày [.....]

Trường hợp Quý Công Ty / Ông / Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của Chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty / Ông / Bà phải trả lãi suất cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

### **3. Hình thức thanh toán:**

Quý Công Ty / Ông / Bà có thể chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]
- Chủ tài khoản: [.....]
- Tại: [.....]
- Nội dung thanh toán: trả tiền đợt thanh toán thứ [...], theo Hợp Đồng số [...], ký ngày [.....]

### **4. Phí Bảo Trì:**

Căn cứ vào quy định tại Phụ Lục 01 của Hợp Đồng, Công ty / Ông / Bà có nghĩa vụ thanh toán 2% kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư số tiền là: ..... VNĐ (bằng chữ:.....) theo thời hạn thanh toán tại Mục 02 vào tài khoản:

- **Tên tài khoản: là Tiền gửi kinh phí bảo trì nhà chung cư .....**
- Số tài khoản: [điền vào]
- Tại ngân hàng: [điền vào]
- Chi nhánh: [điền vào]
- Kỳ hạn gửi: [điền vào]

### **Lưu ý quan trọng**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty / Ông / Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Căn Hộ, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này.

Nếu Quý Công Ty / Ông / Bà không thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu

cầu Quý Công Ty / Ông / Bà trả tiền lãi quá hạn và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Quý Công Ty / Ông / Bà có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì cho Chủ đầu tư trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao Căn Hộ và sao gửi giấy tờ xác nhận đã đóng Phí Bảo Trì theo quy định cho Chủ đầu tư; trường hợp người mua không đóng Phí Bảo Trì vào tài khoản do Chủ Đầu Tư lập thì không được bàn giao Căn Hộ.

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng... năm ...

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN  
FILMORE**

## BIÊN BẢN BÀN GIAO CĂN HỘ

Hôm nay, ngày .....tháng.....năm ....., Chúng tôi gồm các Bên dưới đây:

### **BÊN GIAO:**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FILMORE**

Mã số DN/Giấy Chứng Nhận : 0312169442 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 01/03/2013, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 17/03/2021

Trụ sở chính : 357-359 An Dương Vương, Phường 03, Quận 05, Tp. Hồ Chí Minh

Địa chỉ liên lạc : 357-359 An Dương Vương, Phường 03, Quận 05, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại : [điền vào]

Đại diện bởi Ông (Bà) : [điền vào]

Chức vụ : [điền vào]

Theo văn bản ủy quyền số [\*] ngày [\*] của [\*] Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore

*(Là Bên Bán trong Hợp Đồng).*

### **BÊN NHẬN:**

Ông (Bà) : [điền vào]

Đại diện cho (nếu Bên Mua là tổ chức) : [điền vào]

Mã số DN/ Giấy Chứng Nhận ĐKKD : [điền vào]

Theo giấy ủy quyền/văn bản ủy quyền số (nếu có) : [điền vào]

CMND (hộ chiếu) số : [điền vào] cấp ngày [điền vào] tại [điền vào]

Hộ khẩu thường trú : [điền vào]

Địa chỉ liên hệ : [điền vào]

Điện thoại : [điền vào]

Fax (nếu có) : [điền vào]

Số tài khoản : [điền vào]

Ngân hàng : [điền vào]

Mã số thuế (nếu có) : [điền vào]

*(Là Bên Mua trong Hợp Đồng).*

Sau khi kiểm tra Căn Hộ, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: ..... được ký ngày ..... ("**Hợp Đồng**"), Bên Bán theo đây bàn giao cho Bên Mua Căn Hộ số: ..... ở dạng đã hoàn tất hoàn thiện cơ bản Căn Hộ số ..... thuộc Khối

tháp ....., Tầng ..... tại Dự Án ..... (“Căn Hộ”), Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Căn Hộ, chìa khóa Căn Hộ.

2. Sau khi các Bên cùng kiểm tra, các Bên xác nhận các chi tiết về Căn Hộ như sau:
  - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) trong Hợp Đồng là: .....m<sup>2</sup>
  - Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ (tìm tường) thực tế là: ..... m<sup>2</sup>
  - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ thực tế (nếu có) là: .....m<sup>2</sup>
  - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) trong Hợp Đồng là: ..... m<sup>2</sup>
  - Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (thông thủy) thực tế là: ..... m<sup>2</sup>
  - Diện tích chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thỏa thuận trong Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ thực tế (nếu có): .....m<sup>2</sup>
3. Các đặc điểm Căn Hộ (Bên Mua đánh dấu vào ô  để xác nhận ý kiến):
  - Căn Hộ đã được xây dựng ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản đúng như quy định tại Hợp Đồng.
  - Căn Hộ đã được xây dựng ở dạng hoàn tất hoàn thiện cơ bản nhưng cần sửa chữa để theo thiết kế và quy định tại Hợp Đồng, đạt đúng tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (Danh Mục Lỗi Sửa Chữa đính kèm).
4. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí quản lý theo quy định của Hợp Đồng và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) mà đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Bản Nội Quy Nhà Chung Cư.
5. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Căn Hộ sau thời điểm bàn giao Căn Hộ theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý quy định phù hợp với Hợp Đồng, Bản Nội Quy Nhà Chung Cư tính từ ngày ký Biên bản này.
6. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Bản Nội Quy Nhà Chung Cư trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Căn Hộ.
7. Căn Hộ đã được chính thức chuyển giao cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký Biên bản này.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, một bản giao cho Bên Mua, ba bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

**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)*

## DANH MỤC LỖI SỬA CHỮA

*Trường hợp đã ký Biên bản bàn giao Căn Hộ*

Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Hộ số .....Tuy nhiên, Căn Hộ còn một số khiếm khuyết ("**Danh Mục Lỗi Sửa Chữa**") mà Bên Mua sẽ liệt kê dưới đây. Những hạng mục trong Danh Mục Lỗi Sửa Chữa sẽ được sửa chữa. Vì vậy, bằng văn bản này Bên Mua xác định đầy đủ Danh Mục Lỗi Sửa Chữa. Cụ thể như sau:

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

(Tổng cộng:.....lỗi cần chỉnh sửa hoàn thiện).

Bên Mua nhận thấy và nhất trí rằng các hạng mục nêu trên là các hạng mục cần sửa chữa. Các hạng mục trên sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu của Bên Bán để sửa chữa và hoàn thiện.

Thời gian hoàn thành toàn bộ Danh mục lỗi sửa chữa này sẽ tuân thủ theo quy định về bảo hành của Hợp Đồng.

### **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)*

*Trường hợp chưa ký Biên bản bàn giao Căn Hộ*

Vào thời điểm bàn giao, Căn Hộ còn vẫn còn một số khiếm khuyết ("**Danh Mục Lỗi Sửa Chữa**") mà Bên Mua sẽ liệt kê dưới đây. Những hạng mục trong Danh Mục Lỗi Sửa Chữa sẽ được sửa chữa. Vì vậy, bằng văn bản này Bên Mua xác định đầy đủ Danh Mục Lỗi Sửa Chữa. Cụ thể như sau:

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

(Tổng cộng:.....lỗi cần chỉnh sửa hoàn thiện).

Bên Mua nhận thấy và nhất trí rằng các hạng mục nêu trên là các hạng mục cần sửa chữa. Các hạng mục trên sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu của Bên Bán để sửa chữa và hoàn thiện. 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 của Hợp Đồng

Thời gian hoàn thành toàn bộ Danh mục lỗi sửa chữa này là ....(...) ngày kể từ ngày ký kết Biên bản này.

### **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)*



# THÔNG BÁO CUNG CẤP HỒ SƠ THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN FILMORE

Số: /CV-FIL

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

Đà Nẵng, ngày tháng năm 202

V/v Cung cấp hồ sơ thực hiện thủ tục cấp Giấy  
Chứng Nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu  
nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại Dự án Căn  
Hộ The Filmore

## THÔNG BÁO

Kính gửi: Quý Khách hàng mua Căn Hộ tại Dự án The Filmore Da Nang

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số...ngày.....được ký kết giữa Công ty Cổ phần  
Phát triển Bất động sản Filmore và.....về việc.....(Sau đây gọi tắt là “**Hợp Đồng**”).

**Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore – Chủ đầu tư** gửi lời chào trân trọng đến Quý  
Khách hàng mua Căn Hộ tại Dự án The Filmore Da Nang.

Chủ đầu tư trân trọng thông báo đến Quý Khách hàng về việc cung cấp hồ sơ và tạm ứng chi phí  
thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền  
với đất (“**Giấy Chứng Nhận**”) đối với Căn Hộ tại Dự án The Filmore Da Nang, cụ thể như sau:

### 1. THÀNH PHẦN HỒ SƠ

Quý Khách hàng cung cấp hồ sơ theo Danh mục hồ sơ – đính kèm cuối thông báo này. Quý khách  
hàng vui lòng thực hiện theo mẫu.

### 2. THỜI GIAN VÀ ĐỐI TƯỢNG NỘP HỒ SƠ

Chủ đầu tư sẽ nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận đối với Căn Hộ tại Dự án The Filmore Da  
Nang theo đợt, cụ thể như sau:

ĐỢT	THỜI GIAN	BAO GỒM
1	Từ ngày	Từ tầng

**Giờ làm việc: Từ Thứ Hai đến Thứ Sáu: sáng từ 8h00 - 11h30, chiều từ 13h00 - 16h30.**

Hết thời gian trên, nếu Quý khách hàng chưa nộp đầy đủ các giấy tờ hồ sơ theo thông báo thì xem  
như thì được xem như Quý khách hàng tự nguyện thực hiện nghĩa vụ xin cấp Giấy Chứng Nhận,  
Chủ đầu tư không chịu trách nhiệm về việc chậm trễ thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng  
Nhận. Bên Bán sẽ hỗ trợ Bên Mua các hồ sơ pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật và Hợp  
Đồng Mua Bán Căn Hộ để Bên Mua thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sau khi nhận được  
thanh toán đến 100% Giá trị Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng.

### CHÚ Ý: (xin vui lòng đọc kỹ)

- Đối với Quý Khách hàng có vay Ngân hàng và ký Hợp Đồng thế chấp (được công chứng tại Văn  
phòng công chứng) đã đăng ký thế chấp và chưa giải chấp thì quý khách vui lòng liên hệ và thông  
báo cho Chủ đầu tư để được lập danh sách và nộp hồ sơ theo quy trình riêng do Văn phòng Đăng  
ký Đất đai/ Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai hướng dẫn.

- Chủ đầu tư chỉ làm việc và nhận hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận của chính chủ sở hữu đứng  
tên trên Hợp Đồng. Trường hợp ủy quyền cho người khác làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận thì  
phải có bản gốc Hợp Đồng ủy quyền được công chứng.

### 3. ĐỊA ĐIỂM TIẾP NHẬN HỒ SƠ

Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore

Địa chỉ: 357-359 An Dương Vương, Phường 03, Quận 05, TP.HCM.

Điện thoại: 028.38299999

### 4. CHI PHÍ THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

Đề thuận lợi cho quá trình thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận, trong thời gian nộp hồ sơ Quý  
khách hàng vui lòng Tạm ứng các khoản phải thu để làm hồ sơ chứng từ xin cấp Giấy Chứng Nhận

Quyền sở hữu nhà ở là: [ ] VNĐ ([bằng chữ] đồng).

**Chi tiết như sau:**

Sau khi có, chứng từ, phiếu thu, hóa đơn từ các Cơ quan có thẩm quyền, Chủ đầu tư sẽ thông báo chi tiết và cần trừ quyết toán vào đợt thanh toán cuối cùng theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Quý khách hàng.

Xin chân thành cảm ơn sự hợp tác của Quý khách hàng.

Trân trọng.

....., ngày ... tháng... năm ...

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN  
BẤT ĐỘNG SẢN FILMORE**

**DANH MỤC HỒ SƠ**

(Bổ sung theo quy định pháp luật thời điểm thông báo)

## MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN

### **Kính gửi:**

Quý Công Ty/Ông/ Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....Điện thoại liên hệ:.....

Căn cứ vào:

- Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số ..... được ký giữa **Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Filmore (“Bên Bán”)** và Bên Mua vào ngày .... tháng ...năm ..... (“**Hợp Đồng**”) và các Phụ Lục;

- Thông Báo Cung Cấp Hồ Sơ Thực Hiện Thủ Tục Cấp Giấy Chứng Nhận số..... ngày .... tháng ...năm..... của Bên Bán.

Chúng tôi xin thông báo đến Quý Công Ty / Ông / Bà rằng đến nay chúng tôi đã hoàn thành thủ tục thực hiện cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ ..... phù hợp với quy định của Hợp Đồng đã ký. Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/ Ông/ Bà có mặt trong khoảng thời gian từ ..... đến ..... ngày ..... tại địa điểm số ..... để làm thủ tục nhận Giấy Chứng Nhận.

### **1. Số tiền thanh toán**

Căn cứ vào quy định của Hợp Đồng và Thông Báo Cung Cấp Hồ Sơ Thực Hiện Thủ Tục Cấp Giấy Chứng Nhận, sau khi đã khấu trừ vào Giá Bán, Công ty/ Ông/ Bà có nghĩa vụ thanh toán thêm/ được hoàn trả số tiền là: ..... VNĐ (bằng chữ:.....)

<b>STT</b>	<b>Mục</b>	<b>Giá trị (VNĐ)</b>	<b>Ghi Chú</b>
1	Số tiền Bên Mua đã tạm ứng		
2	Số tiền Bên Bán đã chi		
3	Số tiền Bên Bán đã khấu trừ vào thanh toán Giá Bán		
4	Số tiền Bên Bán phải hoàn trả lại		
5	Số tiền Bên Mua phải thanh toán thêm		

### **2. Thời hạn thanh toán/ hoàn trả:**

Thời hạn thanh toán/hoàn trả: đến hết ngày [.....]

### **3. Hình thức thanh toán/ hoàn trả:**

Quý Công Ty / Ông / Bà có thể chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tài khoản ngân hàng số: [.....]

- Chủ tài khoản: [.....]

- Tại: [.....]

- Nội dung thanh toán: Thanh toán phí Cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ [...] theo Hợp Đồng số [...], ký ngày [.....]

Trường hợp hoàn trả sẽ được hoàn trả trực tiếp vào tài khoản được nêu tại Hợp Đồng.

### **Lưu ý quan trọng:**

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty / Ông / Bà có trách nhiệm mang Thông Báo này đến để nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận, thanh toán đúng và đủ số tiền và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này (nếu có).

Nếu Quý Công Ty / Ông / Bà không thanh toán hoặc sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền không bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Công Ty/ Ông / Bà và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng... năm ...

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN FILMORE**

Phụ Lục 07 này bao gồm ...(...) trang, được lập thành 04 (bốn) bản có nội dung và giá trị pháp lý như nhau và là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng.

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

*(ký và ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của  
Bên Bán)*

**ĐẠI DIỆN BÊN MUA**

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