

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2014

## **THÔNG TƯ**

**Sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở**

*Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18/6/2009 về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai số 13/2003/QH11;*

*Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Nghị định số 71/2010/NĐ-CP);*

*Căn cứ Nghị định số 62/2013/NĐ-CP ngày 25 tháng 6 năm 2013 của Chính phủ quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Bộ Xây dựng;*

*Xét đề nghị của Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản;*

*Bộ trưởng Bộ Xây dựng ban hành Thông tư sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở (sau đây gọi tắt là Thông tư số 16/2010/TT-BXD).*

**Điều 1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD như sau:**

1. Sửa đổi, bổ sung khoản 1 như sau:

“1. Các giao dịch về nhà ở phải được lập thành văn bản (gọi chung là hợp đồng về nhà ở) có các nội dung quy định tại Điều 93 của Luật Nhà ở, Bộ Luật dân sự, Điều 63 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP, tuân thủ các hợp đồng mẫu và nội dung của hợp đồng về nhà ở quy định tại các phụ lục ban hành kèm theo Thông tư này.

Đối với hợp đồng mua bán nhà ở của doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì các bên phải lập thành bốn bản, một bản người mua lưu giữ, ba bản còn lại để chủ đầu tư làm thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây gọi tắt là Giấy chứng nhận) cho người mua và để lưu giữ; hợp đồng mua bán nhà

## **Điều 2. Quy định về hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại**

1. Ban hành kèm theo Thông tư này bản hợp đồng mẫu mua bán căn hộ chung cư thương mại giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ thay thế mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại quy định tại Phụ lục số 16 ban hành kèm theo Thông tư 16/2010/TT-BXD.

2. Kể từ ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành, các trường hợp mua bán căn hộ chung cư thương mại giữa chủ đầu tư và khách hàng không tuân thủ các nội dung và theo hợp đồng mẫu ban hành kèm theo Thông tư này thì hợp đồng đã ký không được pháp luật công nhận và không được sử dụng làm căn cứ để cấp Giấy chứng nhận. Chủ đầu tư có trách nhiệm đăng ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư theo mẫu quy định tại Thông tư này với cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

## **Điều 3. Điều khoản thi hành**

1. Thông tư này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 08 tháng 4 năm 2014.

2. Trường hợp các bên đã ký hợp đồng mua bán căn hộ trước ngày Thông tư này có hiệu lực thi hành thì việc xác định diện tích căn hộ để tính tiền mua bán được thực hiện theo thoả thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ mà các bên đã ký kết.

3. Trong quá trình thực hiện, nếu có vướng mắc đề nghị gửi ý kiến về Bộ Xây dựng để sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền./.

### **Nơi nhận:**

- Thủ tướng, các Phó Thủ tướng Chính phủ (để b/c);
- Các Bộ, cơ quan ngang Bộ, cơ quan thuộc CP;
- HĐND, UBND các tỉnh, TP trực thuộc TW;
- Văn phòng TW và các Ban của Đảng;
- Văn phòng Quốc Hội;
- Văn phòng Chủ tịch nước;
- VP BCĐ TW về phòng chống tham nhũng;
- Hội đồng dân tộc và các Ủy ban của QH;
- Toà án nhân dân tối cao;
- Viện Kiểm sát nhân dân tối cao;
- Kiểm toán Nhà nước;
- Ủy ban giám sát tài chính Quốc gia;
- Cơ quan TW của các đoàn thể;
- Ngân hàng Chính sách Xã hội;
- Ngân hàng Phát triển Việt Nam;
- Sở XD các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Cục Kiểm tra văn bản QPPL Bộ Tư pháp ;
- Công báo; Website Chính phủ và Bộ Xây dựng;
- Lưu: VT Bộ, Cục QLN (2b).

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Trần Nam**

**Mẫu hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thương mại ký giữa chủ đầu tư và người mua căn hộ (áp dụng cho cả trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai và căn hộ có sẵn)**

(kèm theo Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 2 năm 2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng)

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

....., ngày..... tháng.....năm.....

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Số: ...../HD**

Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 14 tháng 6 năm 2005;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 29 tháng 11 năm 2005 và Luật số 34/2009/QH12 ngày 18 tháng 6 năm 2009 của Quốc hội về sửa đổi, bổ sung Điều 126 của Luật Nhà ở và Điều 121 của Luật Đất đai;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 29 tháng 6 năm 2006;

Căn cứ Luật Bảo vệ người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 51/2009/NĐ-CP ngày 03 tháng 6 năm 2009 của Chính phủ hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị quyết số 19/2008/QH12 ngày 03 tháng 6 năm 2008 của Quốc hội về việc thí điểm cho tổ chức, cá nhân nước ngoài mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;

Căn cứ Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Nghị định 99/2011/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2011 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Bảo vệ người tiêu dùng;

Căn cứ Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Thông tư số 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 02 năm 2014 của Bộ Xây dựng về sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày

01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;

Căn cứ Quyết định số <sup>1</sup>.....;

Căn cứ hợp đồng (văn bản) ủy quyền số..... về việc bán nhà ở qua sàn giao dịch bất động sản được ký giữa Công ty..... với Sàn giao dịch bất động sản.....;

Căn cứ khác <sup>2</sup>.....;

*Các Bên dưới đây gồm:*

**Bên A: BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Bán):**

Công ty <sup>3</sup>:.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp số.....

- Đại diện bởi Ông (Bà):.....Chức vụ:.....

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu): .....cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Địa chỉ:.....

- Điện thoại Công ty:.....Fax:.....

- Số tài khoản: .....tại Ngân hàng:.....

- Mã số thuế:.....

**Bên B: BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên Mua):**

- Ông (bà)<sup>4</sup>:.....

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

Theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số.....(nếu có).

- Số CMND (hộ chiếu) số:.....cấp ngày:...../...../....., tại.....

- Hộ khẩu thường trú:.....

- Địa chỉ liên hệ:.....

- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....

- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....

<sup>1</sup>. Ghi các Quyết định liên quan như Quyết định cho thuê đất, giao đất, văn bản phê duyệt dự án....

<sup>2</sup>. Ghi các căn cứ liên quan đến việc mua bán căn hộ (như văn bản đăng ký mua, hợp đồng đặt cọc...). Trường hợp Nhà nước có sửa đổi, thay thế các văn bản pháp luật ghi tại phần căn cứ của hợp đồng này thì bên bán phải ghi lại theo số, tên văn bản mới đã thay đổi.

<sup>3</sup>. Ghi tên Công ty bán căn hộ.

<sup>4</sup>. Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.

- Mã số thuê (nếu có):.....

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

### **Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

1. “căn hộ” là một 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..... đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của hợp đồng này;

2. “nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có căn hộ mua bán do Công ty.....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 quy hoạch số.....thuộc dự án....., phường....., quận....., tỉnh/thành phố.....;

3. “hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện hợp đồng này;

4. “giá bán căn hộ” là tổng số tiền bán căn hộ được xác định tại Điều 3 của hợp đồng này;

5. “bảo hành nhà ở” là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng căn hộ gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

6. “diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích sử dụng riêng của căn hộ mua bán được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy chứng nhận cấp cho người mua, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ và diện tích ban công, lô gia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó; không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ đã được phê duyệt;

7. “diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích được tính từ tìm tường bao, tường ngăn căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ;

8. “phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích sử dụng căn hộ được quy định tại khoản 6 Điều này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này;

9. “phần sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích trong nhà chung cư nhưng Bên Bán không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán cũng không phân bổ giá trị phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ;

10. “phần sở hữu chung trong nhà chung cư” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong nhà chung cư theo quy định của pháp luật nhà ở và được các bên thỏa thuận cụ thể tại khoản 3 Điều 11 của hợp đồng này;

11. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư 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 ở;

12. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư;

13. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho nhà chung cư hoạt động bình thường;

14. “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng thường xuyên, sửa chữa định kỳ, sửa chữa đột xuất nhà ở và thiết bị xây dựng công nghệ gắn với nhà chung cư đó nhằm duy trì chất lượng nhà chung cư;

15. “Doanh nghiệp quản lý vận hành nhà chung cư” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành nhà chung cư sau khi nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng;

16. “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 này;

17. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua căn hộ theo quy định của pháp luật đất đai;

18. Các từ ngữ khác do các bên thỏa thuận:.....

## **Điều 2. Đặc điểm của căn hộ mua bán**

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

1. Đặc điểm của căn hộ mua bán:

a) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có căn hộ):....., thuộc nhà chung cư số.....*đường/phố (nếu có)*, thuộc phường/xã....., quận (huyện, thị xã, thị trấn, thành phố thuộc tỉnh)....., tỉnh (thành phố).....

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 tại khoản 6 Điều 1 của hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua bán căn hộ quy định tại Điều 3 của hợp đồng này;

Hai bên nhất trí rằng, diện tích thông thủy ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao căn hộ; trong trường hợp diện tích thông thủy thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì hai bên không phải điều chỉnh lại giá bán căn hộ. Nếu diện tích thông thủy thực tế chênh lệch vượt quá ...% (... phần trăm) so với diện tích ghi trong hợp đồng này thì giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi bàn giao căn hộ.

Trong biên bản bàn giao căn hộ hoặc trong phụ lục của hợp đồng, hai bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ, diện tích thông thủy 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 thông thủy thực tế khi bàn giao căn hộ;

c) Diện tích sàn xây dựng là:.....m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 7 Điều 1 của hợp đồng này;

d) Mục đích sử dụng căn hộ: dùng để ở. (trường hợp mua căn hộ gắn liền với phần diện tích nhà để kinh doanh theo thiết kế được duyệt tại tầng 1 của nhà chung cư thì các bên ghi rõ mục đích sử dụng là để ở và kinh doanh).

đ) Năm hoàn thành việc xây dựng (ghi năm hoàn thành việc xây dựng toà nhà chung cư):.....

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

a) Thừa đất số:.....hoặc ô số:.....hoặc lô số:.....

b) Tờ bản đồ số:.....do cơ quan.....lập;

c) Diện tích đất sử dụng chung:.....m<sup>2</sup> (nếu nhà chung cư có diện tích đất sử dụng chung, bao gồm đất trong khuôn viên thì ghi diện tích đất của toàn bộ khuôn viên nhà chung cư đó, nếu nhà chung cư không có khuôn viên thì ghi diện tích đất xây dựng nhà chung cư đó).

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

1. Giá bán căn hộ:

a) Giá bán căn hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> 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/1m<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, 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) là:.....đồng.  
(Bằng chữ.....)

- Thuế giá trị gia tăng:.....đồng. (Bằng chữ.....);  
khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

- 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.....);

b) Giá bán căn hộ quy định tại điểm a khoản này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

- 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 bur 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;

- 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 phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thuận tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này;

- Các chi phí khác do hai bên thỏa thuận.....

c) Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức (*trả bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua ngân hàng.....theo tài khoản số.....*).

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

3. Thời hạn thanh toán:

a) Thời hạn thanh toán tiền mua căn hộ (không bao gồm kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%): *Các bên thỏa thuận cụ thể tiến độ thanh toán tiền mua căn hộ, kể cả thời hạn thanh toán trong trường hợp có chênh lệch về diện tích sàn thực tế khi bàn giao căn hộ, nhưng việc thanh toán trước khi bàn giao căn hộ phải theo đúng quy định của Luật Nhà ở;*



b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phân sở hữu chung 2%: Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán trước thời điểm ký biên bản bàn giao căn hộ. Hai bên nhất trí rằng, Bên Bán có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản riêng của ngân hàng thương mại trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày thu kinh phí của Bên Mua theo lãi suất không kỳ hạn để tạm quản lý. Bên Bán có trách nhiệm bàn giao khoản kinh phí này (bao gồm cả tiền lãi) cho Ban Quản trị nhà chung cư quản lý sau khi Ban Quản trị nhà chung cư được thành lập theo quy định trong thời hạn tối đa là 30 ngày, kể từ ngày có Quyết định công nhận Ban quản trị của Ủy ban nhân dân cấp huyện nơi có nhà chung cư để phục vụ cho việc bảo trì phân sở hữu chung nhà chung cư theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận thống nhất để chủ đầu tư tạm quản lý kinh phí này.

#### **Điều 4. Chất lượng công trình nhà ở**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà chung cư, trong đó có căn hộ nêu tại Điều 2 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng căn hộ mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây: *(chỉ thỏa thuận trong trường hợp mua bán căn hộ hình thành trong tương lai)*:

- a) Giai đoạn 1:.....
- b) Giai đoạn 2: .....
- c) Giai đoạn 3: .....
- d) .....

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại khu nhà chung cư của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc *(nếu có thỏa thuận Bên Bán phải xây dựng)*.....; hệ thống công trình hạ tầng xã hội như:.....*(Các bên phải thỏa thuận cụ thể các công trình mà Bên Bán có trách nhiệm phải xây dựng để phục vụ nhu cầu ở bình thường của Bên Mua theo tiến độ của dự án đã được phê duyệt)*.

#### **Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

1. Quyền của Bên Bán:

a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua căn hộ theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán

theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này. Việc tính lãi suất chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;

c) Được bảo lưu quyền sở hữu căn hộ và có quyền từ chối bàn giao căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên mua lại nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong căn hộ thì phải có sự thỏa thuận của Bên Mua;

g) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với doanh nghiệp quản lý, vận hành nhà chung cư để quản lý vận hành nhà chung cư kể từ khi đưa nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;

h) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này;

i) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

k) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

## 2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết, thiết kế nhà chung cư và thiết kế căn hộ đã được phê duyệt. Cung cấp cho Bên Mua kèm theo hợp đồng này 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng nhà có căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà chung cư có căn hộ mua bán đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến việc mua bán căn hộ;

b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Thiết kế diện tích, mặt bằng căn hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt

bằng căn hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp có yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên Mua và Bên Bán và được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận;

d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà chung cư theo đúng tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản căn hộ trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành căn hộ và nhà chung cư theo quy định tại Điều 9 của hợp đồng này;

e) Bàn giao căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến căn hộ mua bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

g) 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....;

h) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán căn hộ theo quy định của pháp luật;

i) 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 quyền sở hữu về căn hộ cho Bên Mua.

Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo 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 mua bán cho Bên Mua;

k) 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;

l) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

m) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

n) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán và chuyển toàn bộ kinh phí bảo trì đã thu của Bên Mua vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban quản trị nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này.

p) Các nghĩa vụ khác do các bên thỏa thuận (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

### **1. Quyền của Bên Mua:**

a) Nhận bàn giao căn hộ quy định tại Điều 2 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này.

b) Được sử dụng.....chỗ để xe ô tô/xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư tại vị trí số.....(các bên thỏa thuận cụ thể nội dung này);

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm i khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua căn hộ và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến căn hộ mua bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao căn hộ nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn....% so với diện tích sử dụng căn hộ ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao căn hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao căn hộ của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ mua bán khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây dựng;

i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ tại tổ chức tín dụng;

k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này;

l) Các quyền khác do hai bên thỏa thuận:.....

## 2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua căn hộ và kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2% theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua căn hộ của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, 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) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng căn hộ thì căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;

đ) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định do nhu cầu sử dụng của Bên Mua;

g) Thanh toán phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại khoản 5 Điều 11 của hợp đồng này, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng căn hộ đã mua;

h) Chấp hành các quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;

i) Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp quản lý vận hành trong việc bảo trì, quản lý vận hành nhà chung cư;

k) Sử dụng căn hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

m) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư;

n) Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận của các bên (*các thỏa thuận này phải không trái pháp luật và đạo đức xã hội*).....

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao căn hộ.

2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán căn hộ đã mua cho người khác.

3. Bên Bán có trách nhiệm nộp các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

4. Các thỏa thuận khác của hai bên (*thỏa thuận theo đúng quy định của pháp luật*).....

### **Điều 8. Giao nhận căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận căn hộ: *Các bên đối chiếu với thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của 2 bên trong hợp đồng này để thỏa thuận cụ thể về điều kiện căn hộ được bàn giao cho Bên Mua. (như điều kiện Bên Bán phải xây dựng xong căn hộ theo thiết kế, Bên Mua phải đóng đủ tiền mua căn hộ theo thỏa thuận trong hợp đồng, Bên Mua phải nộp khoản kinh phí 2% tiền bảo trì phần sở hữu chung.....)*

2. Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua vào..... (*ghi rõ thời gian bàn giao căn hộ*).

Việc bàn giao căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá.....ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao căn hộ.

Trước ngày bàn giao căn hộ là..... ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao căn hộ.

3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm e khoản 1 Điều 5 của hợp đồng này.

4. Vào ngày bàn giao căn hộ theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế căn hộ so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế căn hộ và ký vào biên bản bàn giao căn hộ.

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

7. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng căn hộ này.

### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định tại Điều 46 của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao căn hộ cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 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 nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở (kể cả căn hộ trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp) bao gồm: 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.

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các 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.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn.....ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng, cụ thể như sau:

a) Không ít hơn 60 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 9 tầng trở lên;

b) Không ít hơn 36 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư cao từ 4 đến 8 tầng;

c) Không ít hơn 24 tháng đối với căn hộ trong nhà chung cư không thuộc diện quy định tại điểm a và điểm b khoản này.

6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
- b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
- d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;

đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền căn hộ do Bên Mua tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên Bán;

e) Các trường hợp khác do các bên thỏa thuận.....

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì phần sở hữu chung trong nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

## **Điều 10. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của ngân hàng.

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 nhà ở. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.

3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Căn hộ mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng hợp đồng cho bên thứ ba;

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

c) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng hợp đồng;



d) Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này.

4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và 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**

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với diện tích căn hộ đã mua theo thỏa thuận của hợp đồng này và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ này bao gồm.....; có quyền sở hữu, sử dụng đối với phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung trong nhà chung cư quy định tại khoản 3 Điều này.

2. Các diện tích và trang thiết bị kỹ thuật thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm: *(các bên phải ghi rõ vào mục này)*.....

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư bao gồm: .....*(các bên phải căn cứ vào pháp luật về nhà ở để ghi rõ những phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của các chủ sở hữu trong nhà chung cư)*.

4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư (như văn phòng, siêu thị và dịch vụ khác...):.....*các bên thỏa thuận cụ thể vào phần này*.

5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức phí quản lý vận hành nhà chung cư như sau:

a) Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8 của hợp đồng này đến thời điểm Ban quản trị nhà chung cư được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với đơn vị quản lý vận hành là:.....đồng/m<sup>2</sup>/ tháng. Mức phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán vào thời điểm.....*(các bên thỏa thuận đóng hàng tháng vào ngày.....hoặc đóng trong.....tháng đầu, thời điểm đóng là.....)*

*(Các bên thỏa thuận đính kèm theo hợp đồng này bằng danh mục các công việc, dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi thành lập Ban quản trị nhà chung cư, trong đó có dịch vụ tối thiểu và dịch vụ gia tăng như: dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành, thể thao, chăm sóc sức khỏe.....).*

b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị nhà chung cư thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.

c) Trường hợp Ủy ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có nhà chung cư có quy định về 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.

6. Các thỏa thuận khác (nếu có):.....

## **Điều 12. Trách nhiệm của hai bên và việc xử lý vi phạm hợp đồng**

1. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:

a) Nếu quá.....ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là:....% (....phần trăm) theo lãi suất... (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn... tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng .....công bố tại thời điểm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả;

b) Trong quá trình thực hiện hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại khoản 3 Điều 3 của hợp đồng này vượt quá .....ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán.....(có hoặc không tính lãi suất do các bên thỏa thuận) sau khi đã khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm hợp đồng này là .....% (..... phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế) (do các bên thỏa thuận % này)

2. Hai bên thống nhất hình thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua căn hộ theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng này nhưng quá thời hạn..... ngày, kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao căn hộ cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là....% (....phần trăm) (các bên thỏa thuận cụ thể % lãi suất/ngày hoặc theo từng tháng và lãi suất có kỳ hạn... tháng hoặc không kỳ hạn) do Ngân hàng .....công bố tại thời điểm thanh toán trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao căn hộ thực tế cho Bên Mua.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao căn hộ quá .....ngày, kể từ ngày phải bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của hợp đồng này.

Trong trường hợp này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (*các bên thỏa thuận có hoặc không tính lãi suất*) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với .....% (.....phần trăm) tổng giá trị hợp đồng này (chưa tính thuế).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao căn hộ theo thông báo của Bên Bán và căn hộ đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao thì (*các bên thỏa thuận cụ thể*).....

4. Các thỏa thuận khác (*do các bên thỏa thuận nhưng không được trái với quy định của pháp luật*).....

### **Điều 13. Cam kết của các bên**

#### **1. Bên Bán cam kết:**

a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này 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;

b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thuận trong hợp đồng này;

c) Các cam kết khác do 2 bên thỏa thuận:.....

#### **2. Bên Mua cam kết:**

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về căn hộ mua bán;

b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền mua căn hộ theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán căn hộ này thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua..

3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị

pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

#### **Điều 14. Sự kiện bất khả kháng**

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;

b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;

c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;

d) Các trường hợp khác do hai bên thỏa thuận.....

2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo ....(bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp) cho bên còn lại biết trong thời hạn ....ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 15 của hợp đồng này.

#### **Điều 15. Chấm dứt hợp đồng**

1. Hợp đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;

b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 1 Điều 12 của hợp đồng này;

c) Bên Bán chậm bàn giao căn hộ theo thỏa thuận tại điểm b khoản 2 Điều 12 của hợp đồng này;

d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn.....ngày,

kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.

2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này như: *hoàn trả lại tiền mua căn hộ, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường....do hai bên thỏa thuận cụ thể.*

3. Các thỏa thuận khác (*không được trái quy định của pháp luật*).....

### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia (*ghi rõ đối với Bên Bán, đối với Bên Mua*) :.....

2. Hình thức thông báo giữa các bên (*thông qua Fax, thư, điện tín, giao trực tiếp*):.....

3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:.....

3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:

a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyên fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày ....., kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh;

d) Các thỏa thuận khác do các bên thỏa thuận.....

4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*).....mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

*Ngoài các thỏa thuận đã nêu tại các Điều, khoản trong hợp đồng này thì hai bên có thể thỏa thuận thêm các nội dung khác, nhưng các nội dung do hai bên tự thỏa thuận thêm tại Điều này cũng như tại các Điều, khoản khác trong toàn bộ hợp đồng này phải không trái với các nội dung đã được quy định tại hợp đồng này, phải phù hợp với quy định của pháp luật và không được trái đạo đức xã hội.*

### **Điều 18. Giải quyết tranh chấp**

Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của hợp đồng này thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn....ngày, kể

từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

### **Điều 19. Hiệu lực của hợp đồng**

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày.....

2. Hợp đồng này có 19 Điều, với.....trang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

3. Kèm theo hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có căn hộ mua bán, 01 (một) 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 (một) bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng căn hộ (*nếu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*) và các giấy tờ khác như.....

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

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

#### **BÊN MUA**

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

#### **BÊN BÁN**

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