

ỦY BAN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH  
SỞ CÔNG THƯƠNG

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

Số: 5713 /TB-SCT

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày // tháng 5 năm 2026

## THÔNG BÁO

### V/v hoàn thành đăng ký hợp đồng theo mẫu

Kính gửi: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby

Địa chỉ: Số 510 Đại lộ Bình Dương, phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh  
(Địa chỉ trước sáp nhập: số 510 Đại lộ Bình Dương, phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương)

Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng; Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan;

Sau khi xem xét hồ sơ mã số H29.2-260403-0200072 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby (Công ty) về việc đăng ký hợp đồng theo mẫu trong lĩnh vực mua bán căn hộ chung cư (căn hộ thương mại hình thành trong tương lai); Sở Công Thương thông báo:

1. Công ty đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu theo hồ sơ mã số H29.2-260403-0200072 nêu trên theo Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các văn bản hướng dẫn thi hành.

2. Công ty chịu trách nhiệm tuân thủ mẫu đã hoàn thành trách nhiệm đăng ký; tuân thủ quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định của pháp luật có liên quan khi bổ sung các nội dung để trống.

3. Công ty được sử dụng các mẫu theo hồ sơ nêu trên để giao dịch với người tiêu dùng kể từ thời điểm hoàn thành việc đăng ký. Trong trường hợp thay đổi hợp đồng theo mẫu, đề nghị Công ty thực hiện thủ tục đăng ký lại theo đúng quy định.

4. Việc hoàn thành trách nhiệm đăng ký hợp đồng theo mẫu theo Thông báo này chỉ có giá trị đối với bản tiếng Việt đã nộp trong hồ sơ đăng ký và không loại trừ trách nhiệm của Công ty theo quy định tại khoản 4 Điều 23 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

5. Công ty chịu trách nhiệm bảo đảm nội dung hợp đồng theo mẫu tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan. Sở Công Thương Thành phố Hồ Chí Minh chỉ thực hiện việc xem xét hợp đồng theo mẫu theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Trước ngày 31 tháng 01 hằng năm, Công ty có trách nhiệm gửi báo cáo tình hình đăng ký và áp dụng hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tới Sở Công Thương theo Mẫu số 01 tại Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định số 55/2024/NĐ-CP.

Sở Công Thương thông báo để Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby biết và thực hiện.

**Nơi nhận:**

- Như trên;
- Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia (để biết);
- Giám đốc Sở (để b/c);
- Phòng Kiểm tra – Pháp chế (để p/h);
- Văn phòng Sở (công bố website Sở);
- Lưu: VT, QLTM, T An.



**KT. GIÁM ĐỐC  
PHÓ GIÁM ĐỐC**

**Lê Huỳnh Minh Tú**

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

TP.HCM, ngày 02 tháng 4 năm 2026

**ĐƠN ĐĂNG KÝ HỢP ĐỒNG THEO MẪU, ĐIỀU KIỆN GIAO DỊCH CHUNG**

Kính gửi: SỞ CÔNG THƯƠNG – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tô chức, cá nhân kinh doanh:

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702865144 đăng ký lần đầu ngày 27/03/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08/09/2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp

Địa chỉ: Số 510, Đại lộ Bình Dương, Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương (nay là Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh), Việt Nam

Đại diện: Bà Nguyễn Minh Châu Chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc

Ngành nghề kinh doanh: Bất động sản

Người liên hệ: Bà Lê Nguyễn Hoàng Nhung

Điện thoại: 0902 115 434 Email: hoangnhung@pmh.com.vn

**I. Nội dung đề nghị đăng ký hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung:**

- Đăng ký lần đầu/dăng ký lại: Đăng ký lần đầu
- Áp dụng cho loại sản phẩm/hàng hóa/dịch vụ: Mua bán căn hộ chung cư cho dự án Khu căn hộ Phú Hưng
- Đối tượng áp dụng: Tất cả người tiêu dùng (tổ chức và cá nhân)
- Phạm vi áp dụng: Thành phố Hồ Chí Minh
- Thời gian áp dụng: Khi hoàn thành việc đăng ký

**II. Tô chức, cá nhân kinh doanh cam kết và hiểu rằng:**

1. Đảm bảo hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung tuân thủ các quy định của pháp luật là trách nhiệm của tổ chức, cá nhân kinh doanh. Cơ quan có thẩm quyền tiếp nhận hồ sơ đăng ký chỉ xem xét hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung theo quy định của pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng.

2. Bất cứ khi nào phát hiện thấy hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung vi phạm pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cơ quan xác nhận hoàn thành việc đăng ký có quyền yêu cầu tổ chức, cá nhân kinh doanh phải sửa đổi, hủy bỏ nội dung vi phạm đó.

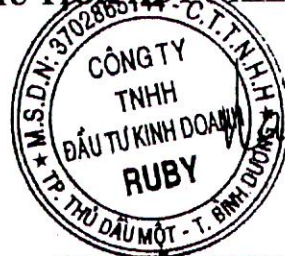
3. Đã tìm hiểu kỹ quy định của pháp luật và cam kết tự chịu trách nhiệm về tính tuân thủ của hợp đồng theo mẫu, điều kiện giao dịch chung nộp kèm theo Đơn đăng ký này đối với pháp luật về bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và các quy định khác của pháp luật có liên quan.

4. Chịu trách nhiệm hoàn toàn về sự trung thực, tính chính xác và thống nhất của nội dung Đơn đăng ký và tài liệu ở tất cả các định dạng trong bộ hồ sơ kèm theo.

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY**  
**CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM GIÁM ĐỐC**

**CÔNG  
TY TNHH  
ĐẦU TƯ  
KINH  
DOANH  
RUBY**

Digitally signed by  
CÔNG TY TNHH ĐẦU  
TU KINH DOANH RUBY  
ĐƯỜNG C.N CÔNG TY  
TNHH ĐẦU TƯ KINH  
DOANH RUBY  
OID.0:9.23.01.19200300.  
100.1.1=  
MST:370293122  
Responsible for approving  
this document  
Location:  
Date: 2026.04.03  
15:53:17  
Foxit PDF Reader  
Version: 2024.3.0



**NGUYỄN MINH CHÂU**

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY**  
Số 510, Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh  
(Trước đây là Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương)



Số: \_\_\_\_\_

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ\***

Giữa

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY**

Và

**Ông/Bà** \_\_\_\_\_

Ký hiệu \_\_\_\_\_,  
Dự án Khu căn hộ Phú Hưng  
Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh  
(Trước đây là Phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương)



Ký ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_

\* Đây là Hợp đồng mua bán dành cho căn hộ hình thành trong tương lai

# HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: \_\_\_\_\_

- Căn cứ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định 55/2024/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Căn cứ Quyết định số 3103/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 30/12/2021;
- Căn cứ Quyết định số 1058/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp điều chỉnh ngày 14/4/2025;
- Căn cứ Quyết định 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- Căn cứ Công văn số 224/HĐXD-QLKT ngày 14/9/2023 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu căn hộ Phú Hưng;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 1837/GPXD dự án Khu căn hộ Phú Hưng ngày 07/05/2025;
- Căn cứ Quyết định số 13/QĐ-RUBY ngày 31/03/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án Khu căn hộ Phú Hưng;
- Căn cứ Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 875837 (vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất CT83424) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/12/2022 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby theo tờ bản đồ số 93, thửa đất số 1307, diện tích 19.914,5 m<sup>2</sup> tại Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương);
- Căn cứ Văn bản số 18450/CTBDU-QLN ngày 09/12/2022 của Chi cục Thuế Tỉnh Bình Dương về việc xác nhận không nợ thuế;
- Căn cứ Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 18065/TB-CTBDU ngày 29/11/2022 của Chi cục Thuế Tỉnh Bình Dương;
- Căn cứ Hợp đồng bảo lãnh số [...] ngày [...] giữa Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby và Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam<sup>1</sup>;
- Căn cứ Văn bản số [...] ngày [...] của Sở Xây dựng TP.HCM về việc thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thuộc dự án đủ điều kiện bán<sup>2</sup>;
- Các Bên dưới đây gồm:

<sup>1</sup> Bên Bán sẽ bổ sung đầy đủ, chính xác các văn bản, hồ sơ pháp lý tại thời điểm ký kết hợp đồng

<sup>2</sup> Bên Bán sẽ bổ sung đầy đủ, chính xác các văn bản, hồ sơ pháp lý tại thời điểm ký kết hợp đồng

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

**CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3702865144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp, đăng ký lần đầu ngày 27/03/2020, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 08/09/2023.

Đại diện bởi:  Chức vụ

{Trường hợp người ký là đại diện theo ủy quyền, Công ty sẽ điền tên người ký, thông tin giấy ủy quyền và đính kèm Giấy ủy quyền vào Hợp đồng của từng khách hàng}

Địa chỉ trụ sở: Số 510, Đại lộ Bình Dương, Phường Phú Lợi, Thành phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Phường Hiệp Thành, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương)

Điện thoại liên hệ:

Email:

Tài khoản số: 8606887777 VND (nhận tiền thanh toán cho căn hộ và thuế GTGT)

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN HCM

Tên tài khoản: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby

Mã số thuế: 3702865144

Và

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

Tên tổ chức, cá nhân<sup>3</sup>: \_\_\_\_\_

Thẻ CCCD/Hộ chiếu<sup>4</sup> số: \_\_\_\_\_, cấp ngày \_\_/\_\_/\_\_\_\_\_, tại \_\_\_\_\_

Nơi đăng ký cư trú: \_\_\_\_\_

Địa chỉ liên hệ: \_\_\_\_\_

Số tài khoản (nếu có): \_\_\_\_\_ Tại Ngân hàng \_\_\_\_\_

Mã số thuế (nếu có): \_\_\_\_\_

Email<sup>5</sup>: \_\_\_\_\_

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

**Điều 1: Giải thích từ ngữ**

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

1. “Căn hộ” là căn hộ có công năng sử dụng để ở và các phần diện tích có công năng sử dụng khác (nếu có) trong Nhà chung cư được bán kèm theo căn hộ tại hợp đồng này, bao gồm: “Căn hộ” được xây dựng theo cấu trúc kiểu khép kín theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Nhà chung cư do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby đầu tư xây dựng với các thông tin, đặc điểm của căn hộ chung cư được mô tả tại Điều 2 của Hợp đồng này và “Phần diện tích khác trong nhà chung cư” (nếu có) và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ và các phần

<sup>3</sup> Nếu là tổ chức thì ghi các thông tin về tổ chức; nếu là cá nhân thì ghi các thông tin về cá nhân, nếu có nhiều người mua là cá nhân cùng đứng tên trong hợp đồng thì phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua căn hộ chung cư; không cần có các nội dung về Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, người đại diện theo pháp luật của doanh nghiệp.

<sup>4</sup> Nếu là tổ chức thì ghi số Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư.

<sup>5</sup> Chỉ điền khi Bên Mua đồng ý cung cấp thông tin này.

diện tích khác mà Bên Mua sẽ mua từ Bên Bán theo thỏa thuận giữa các bên tại Hợp đồng này; “Phần diện tích khác” là các phần diện tích trong Nhà chung cư không nằm trong diện tích sàn xây dựng căn hộ nhưng được bán cùng với căn hộ tại hợp đồng này.

2. “Nhà chung cư” là toàn bộ nhà chung cư có Căn hộ mua bán do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ, diện tích kinh doanh, thương mại, chỗ để xe ô tô và các công trình tiện ích chung của tòa nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có) được xây dựng tại thửa đất số 1307, tờ bản đồ số 93, thuộc dự án Khu căn hộ Phú Hưng, Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương)
3. “Hợp đồng” là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục, tài liệu đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do các bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng này.
4. “Giá bán 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 Bên Bán thực hiện trách nhiệm bảo hành Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng và quy định của pháp luật để khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 9 của Hợp đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc khi vận hành sử dụng không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn hộ gây ra trong khoảng thời gian bảo hành theo quy định của pháp luật nhà ở, pháp luật xây dựng và theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
6. “Diện tích sàn xây dựng căn hộ” là diện tích sàn xây dựng của Căn hộ bao gồm cả phần diện tích ban công và lô gia gắn liền với Căn hộ được tính từ tim tường bao, tường ngăn Căn hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn hộ.
7. “Diện tích sử dụng căn hộ” là diện tích thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư được tính theo kích thước thông thủy, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong căn hộ, diện tích ban công, lô gia (nếu có) và không tính diện tích tường bao căn hộ, tường phân chia các căn hộ, diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật và tường bao hộp kỹ thuật (nếu có) bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn; trường hợp ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung. Đối với diện tích lô gia thì tính toàn bộ diện tích sàn từ mép trong của tường chung hoặc tường bao căn hộ.  
Trường hợp có trang thiết bị, cấu kiện gắn liền với ban công, lô gia nhưng thuộc mặt đứng của công trình theo hồ sơ thiết kế được phê duyệt theo quy định của pháp luật về xây dựng thì trang thiết bị, cấu kiện đó được xác định thuộc phần sở hữu chung của nhà chung cư. (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.
8. “Phần sở hữu riêng của Bên Mua” là phần diện tích bên trong Căn hộ, bên trong các 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 pháp luật về nhà ở.

9. “Phần sở hữu riêng của Bên Bán” là phần diện tích bên trong và bên ngoài Nhà chung cư và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với các phần diện tích đó nhưng Bên Bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh và Bên Bán không phân bổ giá trị vốn đầu tư của phần diện tích thuộc sở hữu riêng này vào giá bán căn hộ; các phần diện tích này được công nhận là sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật về Nhà ở.
10. “Phần sở hữu chung trong nhà chung cư” là phần diện tích còn lại của Nhà chung cư ngoài phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu trong Nhà chung cư và các thiết bị sử dụng chung cho Nhà chung cư đó theo quy định của pháp luật về nhà ở, bao gồm các phần diện tích và hệ thống thiết bị, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng được quy định theo pháp luật về nhà ở và các phần diện tích khác được các bên thỏa thuận cụ thể tại Điều 11 của Hợp đồng này.
11. “Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung nhà chung cư” là khoản tiền 2% giá trị Căn hộ, phần diện tích khác bán; khoản tiền này được tính vào tiền bán và được tính trước thuế để nộp nhằm phục vụ cho việc bảo trì phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.
12. “Dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư” là các dịch vụ quản lý, vận hành Nhà chung cư nhằm đảm bảo cho Nhà chung cư hoạt động bình thường.
13. “Bảo trì nhà chung cư” là việc duy tu, bảo dưỡng Nhà chung cư theo định kỳ và sửa chữa khi có hư hỏng nhằm duy trì chất lượng Nhà chung cư; hoạt động bảo trì Nhà chung cư bao gồm việc kiểm tra, quan trắc, kiểm định chất lượng, sửa chữa nhỏ, sửa chữa định kỳ và sửa chữa lớn phần xây dựng nhà chung cư; kiểm tra, duy trì hệ thống an toàn phòng cháy, chữa cháy; thay thế các linh kiện hoặc các thiết bị sử dụng chung của Nhà chung cư.
14. “Bản nội quy nhà chung cư” là bản nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư kèm theo Hợp đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung được Hội nghị nhà chung cư thông qua trong quá trình quản lý, sử dụng nhà ở.
15. “Đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư” là tổ chức hoặc doanh nghiệp có chức năng, năng lực thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà chung cư sau khi Nhà chung cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
16. “Giấy chứng nhận” là Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hoặc giấy chứng nhận khác về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai trong đó có ghi nhận quyền sở hữu nhà ở, công trình xây dựng hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật đất đai.

17. “Sự kiện bất khả kháng”: Các trường hợp cụ thể tại Điều 14 của Hợp đồng này được coi là sự kiện bất khả kháng khi xảy ra một cách khách quan mà mỗi bên hoặc các bên trong Hợp đồng này không thể lường trước được tại thời điểm ký Hợp đồng 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.
18. “Ngày bàn giao” là ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp đồng này.
19. “Giá bán chưa thuế” là tổng Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) và khoản đóng góp vào kinh phí bảo trì phân sở hữu chung, nhưng đã bao gồm tiền sử dụng đất.
20. “Thông báo bàn giao” là thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua trong đó nêu thời gian và các thủ tục, hồ sơ mà Bên Mua phải cung cấp để nhận bàn giao Căn hộ.

## **Điều 2. Đặc điểm của Căn hộ**

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

### **1. Đặc điểm của Căn hộ:**

- a) Căn hộ số: [] (tầng (tầng có căn hộ): [] (lầu: [])) thuộc Nhà chung cư Khu căn hộ Phú Hưng, Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương) (Số Căn hộ nêu tại Hợp đồng này chỉ là ký hiệu và có thể thay đổi khi cơ quan thẩm quyền cấp số nhà chính thức, nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của căn hộ; Bên Bán cam đoan sẽ thực hiện đánh số nhà đảm bảo theo quy định pháp luật hiện hành).
- 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 7 Điều 1 của Hợp đồng này và là căn cứ để tính tiền mua Căn hộ quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này.

Hai bên nhất trí rằng, diện tích sử dụng ghi tại điểm này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm xuống theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán tiền mua Căn hộ cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi bàn giao Căn hộ; trong trường hợp diện tích sử dụng thực tế chênh lệch cao hơn hoặc thấp hơn trong phạm vi 2% (hai 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 sử dụng thực tế chênh lệch vượt quá 2% (hai 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 sử dụng thực tế khi bàn giao Căn hộ, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng (nếu có). Biên bản bàn giao căn hộ và phụ lục của Hợp đồng là một bộ phận không thể tách rời của Hợp đồng này. Diện tích 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.

- c) Diện tích sàn xây dựng căn hộ là: [] m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại khoản 6 Điều 1 của Hợp đồng này.
- d) Mục đích sử dụng của Căn hộ: để ở
- đ) Năm hoàn thành việc xây dựng: 2028
- e) Phần diện tích khác được mua bán cùng với căn hộ: Trường hợp có mua kèm chỗ để xe ô tô thì sẽ thể hiện chi tiết tại Phụ lục 7 đính kèm Hợp đồng này.
2. Đặc điểm về đất xây dựng Nhà chung cư có Căn hộ nêu tại khoản 1 Điều này:
- a) Thửa đất số: 1307
- b) Tờ bản đồ số: 93 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương lập ngày 12/01/2022
- c) Diện tích đất sử dụng chung: 19.914,5 m<sup>2</sup>
3. Giấy tờ pháp lý của căn hộ: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua các thông tin, bản sao các giấy tờ sau đây:
- Hồ sơ, giấy tờ về đất đai:
    - + Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số DB 875837 (vào sổ cấp GCN quyền sử dụng đất CT83424) do Sở Tài nguyên và Môi trường Tỉnh Bình Dương cấp ngày 15/12/2022 cho Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby theo tờ bản đồ số 93, thửa đất số 1307, diện tích 19.914,5 m<sup>2</sup> tại Phường Chánh Hiệp, Thành Phố Hồ Chí Minh (Trước đây là Phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương);
    - + Văn bản số 18450/CTBDU-QLN ngày 09/12/2022 của Chi cục Thuế Tỉnh Bình Dương về việc xác nhận không nợ thuế;
    - + Thông báo nộp tiền sử dụng đất số 18065/TB-CTBDU ngày 29/11/2022 của Chi cục Thuế Tỉnh Bình Dương.
  - Hồ sơ, giấy tờ về quy hoạch, thiết kế, xây dựng:
    - + Quyết định 1026/QĐ-UBND ngày 11/3/2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Dầu Một về việc phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu căn hộ Phú Hưng, phường Định Hòa, Thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
    - + Công văn số 224/HĐXD-QLKT ngày 14/9/2023 của Cục quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng về việc thông báo kết quả thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Khu căn hộ Phú Hưng;
    - + Giấy phép xây dựng số 1837/GPXD dự án Khu căn hộ Phú Hưng ngày 07/05/2025;
    - + Quyết định số 13/QĐ-RUBY ngày 31/03/2025 của Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án Khu căn hộ Phú Hưng;
  - Hồ sơ, giấy tờ về đầu tư dự án:
    - + Quyết định số 3103/QĐ-UBND chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 30/12/2021;
    - + Quyết định số 1058/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư do Ủy ban nhân dân Tỉnh Bình Dương cấp điều chỉnh ngày 14/4/2025.

4. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn hộ: Hệ thống cấp điện, nước, thoát nước thải, giao thông sẽ được hoàn thành theo nội dung và tiến độ dự án đã được phê duyệt.
5. Đối với hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thì kèm theo hợp đồng này còn có bản sao có chứng thực các văn bản sau:
  - Hợp đồng bảo lãnh số [...] ngày [...] giữa Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby và Ngân hàng Thương mại Cổ Phần Đầu Tư và Phát Triển Việt Nam<sup>6</sup>;
  - Văn bản số [...] ngày [...] của Sở Xây dựng TP.HCM về việc thông báo nhà ở thương mại hình thành trong tương lai thuộc dự án đủ điều kiện bán<sup>7</sup>.

**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> diện tích sử dụng căn hộ nhân (x) với tổng diện tích sử dụng căn hộ mua bán, cụ thể là: = \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> diện tích sử dụng (x) \_\_\_\_\_ đồng/1m<sup>2</sup> sử dụng = \_\_\_\_\_ đồng (bằng chữ: \_\_\_\_\_ đồng).

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 Nhà chung cư, trong đó:

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

- 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 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;
- + 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;
- + 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,

<sup>6</sup> Bên Bán sẽ bổ sung đầy đủ, chính xác các văn bản, hồ sơ pháp lý tại thời điểm ký kết hợp đồng

<sup>7</sup> Bên Bán sẽ bổ sung đầy đủ, chính xác các văn bản, hồ sơ pháp lý tại thời điểm ký kết hợp đồng

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư theo thỏa thuận tại Hợp đồng này.

- c) Hai bên thống nhất kể từ Ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành nhà chung cư hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp... cho nhà cung cấp dịch vụ.
2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng được quy định tại phần đầu của Hợp đồng này.
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%) theo lịch sau:

- Đợt 1: \_\_\_ % giá bán chưa thuế và \_\_\_ % thuế GTGT vào ngày \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_  
- Đợt 2: \_\_\_ % giá bán chưa thuế và \_\_\_ % thuế GTGT vào ngày \_\_\_ / \_\_\_ / \_\_\_

....

- Đợt<sup>8</sup>.....: 5% giá bán chưa thuế trong vòng 15 ngày tính từ ngày Bên Bán gửi văn bản yêu cầu thanh toán sau khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận.

- Việc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo phương thức thanh toán nhiều lần thì phải thực hiện theo quy định tại Điều 25 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 (*Việc thanh toán trong mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua; trường hợp bên bán là tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài quy định tại khoản 4 Điều 10 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 thì tổng số không quá 50% giá trị hợp đồng. Nếu bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên bán không được thu quá 95% giá trị hợp đồng; giá trị còn lại của hợp đồng được thanh toán khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã cấp giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai cho bên mua).*

Đối với phần diện tích chênh lệch, các Bên sẽ ký kết Phụ lục hợp đồng điều chỉnh giá bán căn hộ và có nghĩa vụ thanh toán cho nhau 95% giá trị phần diện tích chênh lệch trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký phụ lục hợp đồng; 5% giá trị phần diện tích chênh lệch còn lại sẽ được các bên tính toán lại trong đợt thanh toán cuối cùng của Bên Mua.

- b) Thời hạn thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung 2%:

---

<sup>8</sup> Đây là đợt thanh toán cuối cùng

Bên bán và Bên Mua có trách nhiệm nộp khoản tiền này vào tài khoản Tiền gửi kinh phí bảo trì Nhà chung cư trước thời điểm ký biên bản bàn giao Căn hộ với thông tin như sau<sup>9</sup>:

Tài khoản số: 8660099369

Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) – CN HCM

Tên tài khoản: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby

Kỳ hạn gửi tiền:

Việc bàn giao kinh phí bảo trì phân sở hữu chung của Nhà chung cư được các bên thực hiện theo quy định pháp luật về nhà ở.

#### **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 theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - a) Giai đoạn 1: Ngày \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, hoàn thành xây dựng phần móng.
  - b) Giai đoạn 2: Ngày \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, dự kiến đang xây đến tầng... (tương ứng với ngày thanh toán đợt 1).
  - c) Giai đoạn 3: Ngày \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, dự kiến đang xây đến tầng... (tương ứng với ngày thanh toán đợt 2).
  - d) Giai đoạn []: Ngày \_\_\_/\_\_\_/\_\_\_, dự kiến hoàn thành xây dựng công trình (nghiệm thu công trình đưa vào sử dụng).
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 nghiệm thu nhà chung cư theo thiết kế đã được phê duyệt và nghiệm thu các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại khu Nhà chung cư theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội: Sân sử dụng cho giáo dục (trường mầm non) theo hồ sơ pháp lý 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 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

<sup>9</sup> Cam kết đảm bảo đúng quy định tại Khoản 1 Điều 153 Luật Nhà ở 2023.

chậm thanh toán được quy định cụ thể tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;

- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn hộ theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp đồng này;
- c) Được quyền từ chối bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- d) Có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua (hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ từ Bên Mua) vi phạm Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo hợp đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Căn hộ thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản trị nhà chung cư trong thời gian chưa thành lập Ban quản trị nhà chung cư; ban hành Bản nội quy nhà chung cư; thành lập Ban quản trị nhà chung cư; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành để quản lý vận hành Nhà chung cư kể từ khi đưa Nhà chung cư vào sử dụng cho đến khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập;
- g) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này;
- h) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- i) Bên Bán phải thông báo việc chuyển giao quyền thu hồi nợ đến Bên Mua trước khi chuyển giao quyền thu nợ theo Hợp đồng cho bên đơn vị thu hồi nợ khác có tư cách pháp nhân hợp pháp bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền...), với điều kiện bên nhận chuyển giao không được áp dụng các biện pháp thu nợ bất hợp pháp.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

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

- b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao Căn hộ thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật 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;
- đ) Bàn giao Căn hộ và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn hộ cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn hộ theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua<sup>10</sup>. 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 90 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 mua bán cho Bên Mua;

- i) Tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có căn hộ bán; thực hiện các nhiệm vụ của Ban quản trị khi Nhà chung cư chưa thành lập được Ban quản trị;
- k) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- l) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Nộp kinh phí bảo trì 2% theo quy định của pháp luật đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán vào tài khoản mở tại ngân hàng thương mại theo quy định của pháp luật về nhà ở để Ban quản trị nhà chung cư tiếp nhận, quản lý sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này và quy định pháp luật;

---

<sup>10</sup> Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua

- n) Công khai hợp đồng theo quy định pháp luật về kinh doanh bất động sản. Trường hợp Bên Bán và Bên Mua thỏa thuận các nội dung để quy định trong Hợp đồng mà các nội dung này không có trong hợp đồng mẫu theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và các nội dung này thuộc trường hợp phải thực hiện đăng ký, công khai theo các pháp luật khác thì các bên phải lập thành phụ lục của Hợp đồng để quy định riêng về các nội dung này; Bên Bán sử dụng phụ lục hợp đồng này để thực hiện đăng ký, công khai theo quy định của pháp luật liên quan;
- o) Bên Bán phải bố trí chỗ để xe ô tô của Nhà chung cư bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trong Nhà chung cư trước, sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- p) Sử dụng tiền đã thu từ Bên Mua để đầu tư xây dựng Căn hộ đúng mục đích theo thỏa thuận trong Hợp đồng;
- q) Cung cấp công khai thông tin về tiến độ thực hiện đầu tư xây dựng Căn hộ cho Bên Mua theo Hợp đồng hoặc cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi có yêu cầu;
- r) Bảo đảm an toàn, an ninh thông tin của Bên Mua theo quy định của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng và quy định khác của pháp luật có liên quan về bảo vệ dữ liệu cá nhân. Bên Bán chỉ được sử dụng thông tin của Bên Mua để phục vụ trực tiếp cho việc thực hiện nghĩa vụ Hợp đồng của các Bên. Việc thu thập, sử dụng thông tin của Bên Mua (bao gồm cả chia sẻ, tiết lộ và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho bên thứ ba) trong các trường hợp khác phải được Bên Mua đồng ý theo các quy định của pháp luật hiện hành.

## **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 kèm theo Hợp đồng này (hoặc tương đương) và hồ sơ căn hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng này.

- b) **{Nếu Bên Mua có mua kèm chỗ để xe ô tô thì sẽ ghi:}**

Được sử dụng \_\_\_ chỗ để xe ô tô (được quy định tại điểm e khoản 1 Điều 2) và \_\_\_ ( ) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư (số ký hiệu chỗ để xe máy sẽ được xác định tại thời điểm bàn giao căn hộ). Việc xác định số ký hiệu chỗ để xe máy cụ thể chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho Bên Mua trong quá trình sử dụng, không có ý nghĩa/giá trị xác định quyền sở hữu riêng đối với chỗ để xe máy.

Trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng nhiều hơn \_\_\_ ( ) chỗ để xe máy và Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hay Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể thu xếp được thì Bên Mua phải trả phí đậu xe đối với những chỗ để xe máy ngoài chỉ tiêu phân bổ này theo quy định tại khoản 6 Điều 11 của Hợp đồng này.

**{Nếu Bên Mua không mua kèm chỗ để xe ô tô thì sẽ ghi:}**

Được sử dụng \_\_\_\_ (\_\_\_\_) chỗ để xe máy trong bãi đỗ xe của Tòa nhà chung cư (số ký hiệu chỗ để xe máy sẽ được xác định tại thời điểm bàn giao căn hộ). Việc xác định số ký hiệu chỗ để xe máy cụ thể chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho Bên Mua trong quá trình sử dụng, không có ý nghĩa/giá trị xác định quyền sở hữu riêng đối với chỗ để xe máy;

Trường hợp Bên Mua có nhu cầu sử dụng nhiều hơn \_\_\_\_ (\_\_\_\_) chỗ để xe máy và Bên Bán, Ban quản trị nhà chung cư hay Doanh nghiệp quản lý vận hành có thể thu xếp được thì Bên Mua phải trả phí đậu xe đối với những chỗ để xe máy ngoài chỉ tiêu phân bổ này theo quy định tại khoản 6 Điều 11 của Hợp đồng này.

- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng này);
  - d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn hộ đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Căn hộ theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
  - 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng. 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;
  - h) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ khi có đủ điều kiện thành lập Ban quản trị theo quy định của pháp luật;
  - i) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ tại tổ chức tín dụng;
  - k) Yêu cầu Bên Bán nộp kinh phí bảo trì nhà chung cư theo đúng thỏa thuận tại điểm b khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này.
2. Nghĩa vụ của Bên Mua:
- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn 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;
  - b) Nhận bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận trong Hợp đồng này;
  - c) Kể từ Ngày nhận bàn giao căn hộ, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn hộ và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo

- hiếm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày nhận bàn giao căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn hộ thì Căn hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư;
  - d) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp đồng này;
  - e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc và các khoản thuế, phí, chi phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
  - g) Thanh toán kinh 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 theo quy định pháp luật và Bản nội quy quản lý sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này;
  - i) Tạo điều kiện thuận lợi cho 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) Lập, nộp và bổ sung các giấy tờ hoặc thực hiện các thủ tục cần thiết (bao gồm cả việc nộp lệ phí trước bạ và các khoản phí, lệ phí khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định pháp luật và tại Hợp đồng này, theo thông báo của cơ quan thẩm quyền hoặc của Bên Bán) đúng hạn và đầy đủ để không làm chậm tiến độ xin cấp Giấy chứng nhận cho Căn hộ, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận;
  - o) Bên Mua phải đến nhận Giấy chứng nhận trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày ghi trên thông báo của Bên Bán về việc mời đến nhận Giấy chứng nhận. Để tránh hiểu nhầm, Bên Mua chỉ được nhận Giấy chứng nhận khi đã hoàn tất mọi nghĩa vụ để được nhận Giấy chứng nhận theo quy định tại Hợp đồng này;
  - p) Thực hiện việc thi công trang trí nội thất cho Căn hộ trong vòng 18 (mười tám) tháng kể từ Ngày bàn giao. Sau thời gian này, hoạt động thi công trang trí nội thất tại Nhà chung cư có thể sẽ bị hạn chế về thời gian thi công nhằm

tránh làm ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác trong Nhà chung cư (chỉ áp dụng đối với loại nhà thô);

- q) Tôn trọng các cam kết với công ty về việc mua nhà theo chế độ (chỉ áp dụng đối với trường hợp Bên Mua là nhân viên của Công ty mua nhà theo chế độ ưu đãi).

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

1. Bên Mua phải thanh toán lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật khi Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và trong quá trình sở hữu, sử dụng Căn hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn hộ.
2. Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại 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. Ngoài các khoản thuế, phí và lệ phí trên đây, Bên Mua còn phải trả phí lập bản đồ địa chính và dịch vụ, lệ phí hành chính, phí đo vẽ căn nhà và các loại phí dịch vụ khác theo mức thu của các cơ quan chức năng tại thời điểm nhận Giấy chứng nhận.

#### **Điều 8. Bàn giao căn hộ**

1. Điều kiện giao nhận Căn hộ: Với điều kiện Nhà chung cư đã được nghiệm thu, kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định pháp luật về xây dựng và Bên Mua đã thanh toán đầy đủ theo đúng tiến độ quy định tại Hợp đồng này, đã đóng góp vào kinh phí bảo trì và nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên Bán để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận, trừ trường hợp Bên Mua tự làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua.
2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua vào ngày \_\_/\_\_/\_\_,  
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 30 (ba mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao căn hộ cho Bên Mua. Trong trường hợp trễ quá 30 ngày, 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 ít nhất là 15 ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ.
3. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo Hợp đồng, trừ trường hợp quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này.
4. Vào ngày bàn giao Căn hộ theo Thông báo bàn giao, 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. Mẫu biên bản bàn giao theo Phụ lục 3 đính kèm.

- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng. Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn hộ; việc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng này.
5. Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao căn hộ, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn hộ và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ này.
  6. Căn hộ được coi là đủ điều kiện bàn giao cho Bên Mua khi đáp ứng đầy đủ điều kiện nghiệm thu bàn giao theo quy định pháp luật tại thời điểm hoàn thành việc xây dựng Nhà chung cư. Để làm rõ, tại thời điểm ký Hợp đồng này, điều kiện nghiệm thu, bàn giao là khi được cơ quan có thẩm quyền thuộc Bộ Xây dựng thông báo kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình đối với Nhà chung cư (Chấp thuận kết quả nghiệm thu hoàn thành của Chủ đầu tư đối với công trình để đưa vào sử dụng).  
Những khiếm khuyết về mặt thẩm mỹ, bề ngoài, ốp lát của Căn hộ sẽ được Bên bán sửa chữa theo điều kiện bảo hành và không được xem là lý do để từ chối nhận bàn giao căn hộ.
  7. Tại thời điểm bàn giao, trường hợp Bên Mua phát hiện Căn hộ được xây dựng không đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 8 hoặc điểm g khoản 1 Điều 6 của Hợp đồng này, Bên Mua có quyền: (i) nhận bàn giao Căn hộ và ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục hư hỏng, sai sót trong biên bản bàn giao; hoặc (ii) từ chối nhận bàn giao Căn hộ và ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục hư hỏng, sai sót vào văn bản đề nghị.
  8. Kể từ thời điểm Bên Mua được xem như đã nhận bàn giao Căn hộ theo quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ.
  9. Việc bàn giao căn hộ cũng có thể sớm hơn so với thời gian quy định tại khoản 2 Điều này. Trong trường hợp này, Ngày bàn giao, thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ sẽ theo văn bản thông báo của Bên Bán gửi cho Bên Mua. Để làm rõ, việc các cơ quan thẩm quyền chậm tiến hành thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu đưa vào sử dụng được xem là trở ngại khách quan, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán; trong trường hợp này, thời gian bị trì hoãn sẽ không được tính vào thời gian chậm bàn giao.
  10. Trường hợp Nhà chung cư và Căn hộ được nghiệm thu hoàn thành đưa vào sử dụng trước Ngày bàn giao Căn hộ theo khoản 2 và khoản 7 Điều này, Bên Mua đồng ý rằng nghĩa vụ bảo lãnh hoàn trả tiền mua Căn hộ của ngân hàng đối với Bên Mua sẽ tự động chấm dứt vào ngày làm việc ngay sau 30 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ được đề cập trong thông báo bàn giao Căn hộ của Bên Bán hoặc ngày

bản giao Căn hộ thực tế theo biên bản bàn giao Căn hộ, tùy thời điểm nào đến trước. Cho mục đích này, Bên Mua theo đây ủy quyền cho Bên Bán thực hiện các thủ tục cần thiết với ngân hàng để chấm dứt việc bảo lãnh này mà không cần hoàn trả bản gốc thư bảo lãnh của ngân hàng.

#### **Điều 9. Bảo hành nhà ở**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành căn hộ đã bán theo đúng quy định theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan 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 căn hộ.
3. Nội dung bảo hành bao gồm:
  - (a) Bảo hành về kết cấu: bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính (khung, dầm, cột, trần, sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở.
  - (b) Bảo hành về thiết bị và vật liệu hoàn thiện: Đối với các thiết bị khác và vật liệu hoàn thiện gắn với Căn hộ hoặc thuộc sở hữu chung/sử dụng chung tại Nhà chung cư thì thực hiện 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 trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Căn hộ được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn theo quy định của pháp luật về xây dựng, Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ ngày Bên Bán ký biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Cụ thể như sau:
  - (a) Bảo hành về kết cấu: 60 (sáu mươi) tháng tính từ ngày Nhà chung cư được nghiệm thu đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng;
  - (b) Bảo hành về thiết bị và vật liệu hoàn thiện gắn với Căn hộ: theo quy định và điều kiện của nhà sản xuất;
  - (c) Bảo hành về thiết bị và vật liệu hoàn thiện thuộc sở hữu chung/sử dụng chung của Nhà chung cư: theo quy định và điều kiện của nhà sản xuất;
  - (d) Bảo hành thang máy (nếu có): theo quy định và điều kiện của nhà sản xuất.
6. Bên Bán không thực hiện bảo hành căn hộ trong các trường hợp sau đây:

- a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này;
  - 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.
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.
8. Bên Bán có quyền từ chối bảo hành một phần hoặc toàn bộ các hư hỏng nếu Bên Mua không thông báo cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày sau khi phát sinh hư hỏng hay khuyết tật; trừ trường hợp khẩn cấp ảnh hưởng đến an toàn của Nhà chung cư thì cần báo ngay sau khi phát hiện.

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

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật.
2. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng quy định về điều kiện, thủ tục và các quy định liên quan về chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên Mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:
  - a) Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.
  - b) Hợp đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật.
  - c) Căn hộ không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý.
  - d) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
  - đ) 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.
  - e) 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 Căn hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng hợp đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp đồng này và trong Bản nội quy nhà chung cư.

**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 như được liệt kê tại Bảng danh mục vật liệu xây dựng; có quyền sở hữu, sử dụng chung 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 căn hộ, chỗ để xe ô tô, cửa hàng, nhà trẻ trong Nhà chung cư (bao gồm cả các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các hạng mục này) mà bên bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua.
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 hạng mục được liệt kê trong Phụ lục 6 đính kèm với Hợp đồng này.
4. Các phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác (nếu có) trong nhà chung cư: căn hộ, chỗ để xe ô tô, cửa hàng trong Nhà chung cư mà các chủ sở hữu khác đã mua.
5. Hai bên nhất trí thỏa thuận mức kinh 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 với đơn vị quản lý vận hành, thì kinh phí quản lý vận hành là \_\_\_\_\_ đồng/m<sup>2</sup>/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT và phí bảo hiểm cháy nổ phần sở hữu chung). Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với thực tế từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản kinh phí này cho Bên Bán vào ngày đầu tiên mỗi tháng dương lịch.  
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 được thể hiện tại Phụ lục 2 của Hợp đồng.
  - b) Sau khi Ban quản trị nhà chung cư được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức kinh phí và việc đóng phí quản lý vận hành nhà chung cư sẽ do Hội nghị nhà chung cư quyết định và do Ban quản trị thỏa thuận với đơn vị quản lý vận hành nhà chung cư.
  - c) Trường hợp Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quy định về giá quản lý vận hành nhà chung cư thì mức kinh phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

6. Phí đậu xe trong trường hợp Bên Mua sử dụng chỗ để xe máy ngoài chỉ tiêu được phân bổ theo quy định tại khoản 1 Điều 6 sẽ theo mức thu của đơn vị đang quản lý/cung cấp dịch vụ bãi xe tại Nhà chung cư phù hợp quy định pháp luật tùy từng thời điểm.
7. Kinh phí bảo trì phân sở hữu chung và phí quản lý không phải là doanh thu của Bên Bán. Bên Bán chỉ thu hộ kinh phí bảo trì và phí quản lý trong thời gian Ban quản trị nhà chung cư chưa được thành lập.
8. Đối với các căn hộ được thiết kế có thêm phần diện tích sân không có mái che: Chủ sở hữu các căn hộ này được sử dụng phần diện tích sân không có mái che như được xác định tại bản vẽ thiết kế. Chủ sở hữu các căn hộ này được lựa chọn: (i) sử dụng phần diện tích không có mái che như được xác định tại bản vẽ thiết kế. Chủ sở hữu được quyền sử dụng phần diện tích này nhưng không được thay đổi công năng hay thực hiện bất kỳ việc xây dựng, lắp đặt hạng mục nào trên đó hay sửa đổi, cải biến khác với hiện trạng lúc bàn giao đồng thời chịu trách nhiệm giữ gìn vệ sinh, bảo trì và sửa chữa hư hỏng bằng kinh phí của mình; hoặc (ii) không sử dụng phần diện tích không có mái che và không phải chịu trách nhiệm giữ gìn vệ sinh, bảo trì và sửa chữa hư hỏng bằng kinh phí của mình.  
Quyền sử dụng phần diện tích này của chủ sở hữu các căn hộ nêu trên hạn chế trong phạm vi cho phép theo Hợp đồng này và không được công nhận quyền sở hữu trong Giấy chứng nhận.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua căn hộ như sau:
  - a) Nếu quá 30 (ba mươi) 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 0,05% (*không phẩy không năm phần trăm*)/ngày và được tính bắt đầu từ ngày phải thanh toán đến ngày thực trả. Tổng số tiền chậm thanh toán được tính theo Giá bán Căn hộ chưa bao gồm thuế GTGT ("Giá bán chưa thuế").
  - b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu Bên Mua trễ hạn thanh toán cho bất kỳ một đợt thanh toán nào quy định tại khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng này vượt quá 90 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 nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất 30 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, sau khi đã khấu trừ tiền phạt về việc Bên Mua vi phạm Hợp đồng này là 10% (mười phần trăm) Giá bán chưa thuế
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 hoặc đã khắc phục các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán nêu trên (nếu có) nhưng quá thời hạn 30 (ba mươi) 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 0,05% (*không phải không năm phần trăm*)/ngày 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. Tổng số tiền Bên Mua thanh toán được tính theo Giá bán chưa thuế.
  - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ quá 90 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 và Bên Bán sẽ phải thanh toán cho Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng theo quy định tại điểm a Khoản này hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) Giá bán chưa thuế. Bên Mua không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với Căn hộ sau khi đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
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 thanh toán đúng lịch hoặc từ chối nhận bàn giao Căn hộ như quy định tại khoản 4 Điều 8 của Hợp đồng thì Bên Mua chấp nhận rằng Bên Bán được quyền, nhưng không bắt buộc, đơn phương chấm dứt Hợp đồng và bán Căn hộ cho khách hàng khác, nhưng phải thông báo cho Bên Mua biết trước ít nhất là 30 ngày. Trong trường hợp Hợp đồng chấm dứt như vậy, quyền lợi của Bên Mua được giải quyết theo điểm b khoản 1 trên đây.

**Điều 13. Cam kết của các bên**

1. Bên Bán cam kết:
  - a) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
  - b) Căn hộ nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
  - a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu

- mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Căn hộ theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Căn hộ này thì Hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
  - d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
  - đ) Chịu trách nhiệm về tính chính xác và hợp pháp của các loại giấy tờ và thông tin mà Bên Mua đã và sẽ cung cấp cho Bên Bán;
  - e) Ngoại trừ các trường hợp Bên mua được Bên Bán chấp thuận chưa phải nộp hồ sơ để làm thủ tục đề nghị xin cấp Giấy chứng nhận khi nhận bàn giao nhà hoặc Bên Mua tự nguyện làm thủ tục theo quy định tại điểm h khoản 2 Điều 5, bằng Hợp đồng này, Bên Mua ủy quyền không hủy ngang cho Bên Bán trực tiếp nhận Giấy chứng nhận tại cơ quan thẩm quyền. Bên Bán sẽ giao cho Bên Mua, hoặc bên do Bên Mua ủy quyền hợp pháp, bản chính Giấy chứng nhận nếu Bên Mua đã hoàn tất mọi nghĩa vụ theo Hợp đồng;
  - g) Đủ năng lực hành vi dân sự và pháp luật để mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam;
  - h) Chịu trách nhiệm trước Pháp Luật về việc cung cấp số căn cước công dân/căn cước/hộ chiếu, nơi thường trú, địa chỉ liên lạc, thông tin về tình trạng hôn nhân cho việc ký kết Hợp đồng này. Thông báo cho Bên Bán biết việc thay đổi các thông tin này trong quá trình thực hiện Hợp đồng;
  - i) {Áp dụng đối với trường hợp Bên Mua là một pháp nhân} Việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp đồng này sẽ không dẫn đến bất kỳ một vi phạm nào đối với điều lệ tổ chức và hoạt động hay các tài liệu tương tự nào của 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 rằng 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 trường hợp phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế.
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 7 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.
  5. Thời hạn thanh toán của Bên Mua và thời hạn bàn giao Căn hộ của Bên Bán sẽ được tự động gia hạn tương ứng thời gian tạm dừng thực hiện nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng quy định tại khoản 4 trên đây.
  6. Bên bị tác động bởi các sự kiện nêu tại khoản 1 trên đây chỉ được xem là không vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 3 và được tạm dừng thực hiện nghĩa vụ theo quy định tại khoản 4 Điều này nếu đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng phù hợp với tình hình thực tế, nhằm khắc phục ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng nhưng vẫn không thể khắc phục được theo quy định của pháp luật.

#### **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 quy định tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ hoặc bàn giao Căn hộ không đúng cam kết theo quy định tại khoản 2 Điều 12 của Hợp đồng này;
  - d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 120 (một trăm hai mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được coi là vi phạm Hợp đồng.

- d) 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 của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của Hợp đồng hoặc trong trường hợp diện tích sử dụng Căn hộ thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng, Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về giá bán mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.
2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều này:
- a) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm a khoản 1 Điều này, việc hoàn trả tiền mua căn hộ sẽ do hai bên thỏa thuận;
- b) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm b khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 1 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng;
- c) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm c khoản 1 Điều này, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua số tiền như được đề cập tại điểm b khoản 2 Điều 12 trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng;
- d) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm d khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ hoàn lại phần giá bán căn hộ (không tính lãi) mà Bên Mua đã thực thanh toán. Thời hạn hoàn trả tiền sẽ theo thỏa thuận của hai bên bằng văn bản.
- đ) Trường hợp Hợp đồng chấm dứt theo điểm đ khoản 1 Điều này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán, không tính lãi suất, và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương đương với 10% (mười phần trăm) Giá bán tính tại thời điểm khách hàng đã thanh toán trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý, chấm dứt Hợp đồng. Bên Mua không còn bất kỳ quyền lợi gì đối với Căn hộ sau khi đã thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng.
3. Hợp đồng cũng được xem là chấm dứt nếu Bên Bán đã hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận và Bên Mua đã nhận bàn giao Giấy chứng nhận hoặc Biên nhận để nhận Giấy chứng nhận. Trong trường hợp này, Hợp đồng mặc nhiên được xem như thanh lý mà không cần phải có Biên bản thanh lý được ký kết hợp lệ bởi hai Bên theo quy định của pháp luật. Tuy vậy, Bên Bán sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo quy định tại Điều 9 (nếu vẫn còn thời hạn bảo hành); Bên Mua sẽ tiếp tục thực hiện nghĩa vụ theo Điều 11, thanh toán cho các tiện ích sử dụng tại Căn hộ và các khoản chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có), thực hiện Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đính kèm theo Hợp đồng này.
4. Việc hoàn lại Giá bán Căn hộ đã thanh toán khi Hợp đồng chấm dứt quy định tại điều này sẽ được thực hiện sau khi khấu trừ các khoản tiền lãi chậm thanh toán phát sinh (nếu có). Các khoản thuế GTGT Bên Mua đã nộp sẽ được giải quyết theo quy định của pháp luật hiện hành.

#### **Điều 16. Thông báo**

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
  - a) Đối với Bên Bán: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_
  - b) Đối với Bên Mua:  
Địa chỉ thường trú: \_\_\_\_\_  
Địa chỉ liên lạc: \_\_\_\_\_  
Email: \_\_\_\_\_
2. Hình thức gửi thông báo giữa các bên: Fax, thư (qua bưu điện hoặc các tổ chức có chức năng vận chuyển, giao nhận hàng hóa), thư điện tử (nếu bên mua đồng ý cung cấp) hoặc giao trực tiếp tùy từng trường hợp.
3. Bên nhận thông báo của Bên Mua: \_\_\_\_\_
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản (Sau đây gọi chung là “thông báo”). Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu được gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 và khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
  - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
  - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi bằng fax;
  - c) Vào ngày thứ tư, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trường hợp gửi Thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - d) Vào ngày gửi nếu thông báo được gửi thành công bằng hình thức thư điện tử;
  - đ) Người nhận thông báo theo quy định tại điểm (a) và điểm (c) khoản này có thể là bên nhận hoặc người của bên nhận (người của bên nhận được hiểu là nhân viên được phân công nếu bên nhận là pháp nhân/doanh nghiệp, hoặc là người cư trú tại địa chỉ nhận thông báo nếu bên nhận là cá nhân);
  - e) Để làm rõ, các Bên xác nhận rằng, trong trường hợp Thông báo không được chuyển cho bên nhận vì bất kỳ lý do gì, mặc dù đã được gửi đến đúng địa chỉ được xác định tại khoản 1 Điều này, bên nhận mặc nhiên được xem là đã nhận được thông báo và ngày nhận Thông báo sẽ được căn cứ theo biên nhận ký nhận trực tiếp, phiếu báo phát của bưu điện hoặc theo ngày xác nhận bởi thừa phát lại hoặc một đơn vị cung cấp dịch vụ tương tự;

- g) Bên Mua đồng ý nhận tin nhắn SMS, Zalo, Viber được gửi bởi Bên Bán hoặc bên được Bên Bán ủy quyền<sup>11</sup>.
- h) Đối với thư bảo lãnh của ngân hàng (bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với nhà hình thành trong tương lai trong trường hợp Bên Mua chọn có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với mình), hai bên xác nhận rằng Bên Mua được xem là đã nhận được thư bảo lãnh nếu Bên Bán đã gửi qua thư điện tử theo quy định tại điểm d khoản 4 Điều này.
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

### **Điều 17. Các thỏa thuận khác**

1. **(Chỉ áp dụng cho trường hợp Bên Mua có từ hai (02) cá nhân trở lên)** Các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua được quy định trong Hợp đồng này là nghĩa vụ và trách nhiệm chung của tất cả cá nhân thuộc Bên Mua. Bên Bán có quyền yêu cầu bất kỳ cá nhân nào thuộc Bên Mua thực hiện tất cả nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này (kể cả trường hợp là vợ hoặc chồng không trực tiếp ký tên trên Hợp đồng này).
- Các Thông báo của Bên Bán gửi Bên Mua liên quan đến Hợp đồng này sẽ được gửi cho người nhận được xác định tại khoản 3 Điều 16; Bên Bán không có nghĩa vụ phải gửi thông báo đến từng cá nhân thuộc Bên Mua.
2. Việc Bên Bán không áp dụng hay trì hoãn thực hiện một biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp đồng sẽ không được diễn giải và/hoặc xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó.
3. Nếu theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan thẩm quyền trong việc xin cấp Giấy chứng nhận, các Bên phải ký một hợp đồng mua bán khác theo mẫu do cơ quan thẩm quyền ban hành, trong trường hợp đó các Bên đồng ý rằng các điều khoản của Hợp đồng này nếu không trái pháp luật thì phải được thể hiện trong hợp đồng theo mẫu. Việc ký lại Hợp đồng (theo mẫu) không được làm thay đổi nghĩa vụ và quyền lợi của các bên xác lập theo Hợp đồng này.
4. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này phải lập thành văn bản và phải được ký bởi các đại diện có thẩm quyền của các Bên, trừ các trường hợp một Bên có quyền đơn phương chấm dứt theo những trường hợp quy định tại Hợp đồng.

---

<sup>11</sup> Chỉ quy định điểm này trong trường hợp Bên Mua đồng ý nhận tin nhắn qua SMS, Zalo, Viber

5. Bên Mua cần cung cấp địa chỉ email (hộp thư điện tử) của Bên Mua cho Bên Bán để Bên Bán gửi hóa đơn điện tử. Trường hợp Bên Mua không cung cấp (hoặc cung cấp không chính xác) thì Bên Bán sẽ cung cấp hóa đơn cho Bên Mua tại địa chỉ của Bên Bán, theo hình thức hóa đơn phù hợp quy định pháp luật có liên quan.

**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 30 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 thể giải quyết thông qua thương lượng 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 từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, với [] trang (không tính các phụ lục), được lập thành 04 bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên Mua giữ 01 bản, Bên Bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, 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, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn hộ, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tòa nhà có Căn hộ 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), 01 (một) bản danh mục các công việc quản lý vận hành nhà chung cư, mẫu biên bản bàn giao, Phụ lục 7 (áp dụng trong trường hợp Bên Mua mua kèm chỗ để xe ô tô).  
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 BÁN***

**Công Ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Ruby**

***BÊN MUA***

**PHỤ LỤC 1**  
**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG CĂN HỘ<sup>12</sup>**

STT	Khu vực	Hạng mục	Mô tả	Thương hiệu	Xuất xứ thương hiệu	Hình ảnh tham khảo
1.	Phòng khách	Trần, tường sàn, cửa,...				
2.						
.....						

---

<sup>12</sup> Sẽ cung cấp chi tiết tại thời điểm ký hợp đồng

**PHỤ LỤC 2**  
**DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC QUẢN LÝ VẬN HÀNH NHÀ CHUNG CƯ**  
**(ÁP DỤNG TRƯỚC KHI THÀNH LẬP BAN QUẢN TRỊ)**

**I. Dịch vụ:**

**1. Tiếp tân sảnh & khu tiện ích:**

- a. Tầng trệt: Tiếp tân sảnh (5 sảnh); Phòng sinh hoạt cộng đồng; Hồ tiểu cảnh; Hồ bơi (Hồ bơi người lớn, trẻ em, hồ thư giãn); Khu vực thư giãn ngoài trời; Sân chơi trẻ em; Khu vệ sinh, thay đồ, tắm tráng.
- b. Tầng 2: Văn phòng Ban quản lý (Tháp A1).
- c. Tầng 4: Phòng Gym; Phòng Yoga & khiêu vũ; Phòng xông hơi; Phòng trẻ em; Phòng đa năng; Phòng sinh hoạt cộng đồng; Khu vực BBQ ngoài trời; Khu cảnh quan thư giãn.
- d. Tầng 14: Khu vực tầng lánh nạn; Khu vực thư giãn; Khu vực thể dục & yoga ngoài trời; Khu vực vườn trên cao (skygarden).

**2. Bảo vệ: Trục 24/24 (số lượng chốt bảo vệ tùy tình hình thực tế).**

- a. Hệ thống thang máy cài đặt chế độ phân tầng.
- b. Hệ thống cửa Access control tại sảnh và khu vực tiện ích.
- c. Hệ thống kiểm soát ra/ vào cổng và hầm xe.

**3. Vệ sinh, thu gom rác:**

**a. Vệ sinh:**

Thực hiện định kỳ thường xuyên vệ sinh khu vực công cộng, hành lang chung: Quét, lau sảnh, vệ sinh rửa tầng hầm, đảm bảo vệ sinh các tầng lầu, trang thiết bị tòa nhà, khu vực phòng kỹ thuật, phòng bảo vệ, khu vực tiện ích...

**b. Thu gom rác:**

Thực hiện thu gom rác thải sinh hoạt hàng ngày, vận chuyển rác đến điểm tập kết rác và phân loại rác thải độc hại.

**4. Nhân sự giám sát, cứu hộ hồ bơi: Phụ trách vệ sinh hồ bơi hàng ngày, định kỳ. Đảm bảo nước hồ bơi trong, sạch sẽ, hóa chất nước hồ bơi đảm bảo tiêu chuẩn hiện hành; nhắc nhở người sử dụng dịch vụ thực hiện đúng nội quy hồ bơi, kịp thời ứng cứu trong trường hợp khẩn cấp.**

**5. Chăm sóc mảng xanh:**

Chăm sóc cảnh quan nội khu, bao gồm chăm sóc cây xanh (bón phân, phun thuốc cho cây), cắt tỉa, tạo hình cây xanh, nhặt rác bồn bông, vệ sinh thảm cỏ. Chăm sóc cây cảnh luôn xanh tươi, tạo không gian thoáng đãng, mát mẻ cho tòa nhà và khu tiện ích.

**6. Diệt côn trùng: Phun xịt các khu vực công cộng theo định kỳ.**

**7. Ban quản lý vận hành, gồm: Trưởng ban quản lý; Kỹ sư trưởng; Trợ lý trưởng ban kiểm hành chính tổng hợp; Giám sát dịch vụ; Lễ tân chăm sóc khách hàng tại sảnh; Giám sát kỹ thuật; Nhân sự kỹ thuật phục vụ cho chung cư.**

**II. Công việc quản lý khu phố:**

STT	Công việc	Thời hạn định kỳ thực hiện công việc
1	Kiểm tra, bảo dưỡng thang máy	Định kỳ 01 tháng/lần
2	Kiểm tra, bảo dưỡng hệ thống Camera	Định kỳ 03 tháng/lần
3	- Kiểm tra, bảo dưỡng hệ thống, thiết bị PCCC: bao gồm bảo trì, bảo dưỡng hệ thống bơm PCCC, tủ điều khiển hệ thống PCCC, đường ống PCCC, các đầu sprinkler chữa cháy, hệ thống liên động... - Nạp sạc bình chữa cháy. (Theo tình hình thực tế)	Định kỳ 03 tháng/lần.
4	Kiểm tra, bảo dưỡng hệ thống intercom	Định kỳ 01 tháng/lần
5	- Kiểm tra, bảo dưỡng máy phát điện. - Châm dầu máy phát điện.	- Định kỳ 03 tháng/lần. - Châm dầu 01 lần/năm hoặc khi lượng dầu còn khoảng 50%.
6	Kiểm tra, bảo dưỡng thiết bị phòng bơm nước sinh hoạt, phòng bơm hồ bơi	Định kỳ 02 lần/tháng
7	Kiểm định thang máy	Định kỳ 02 năm/ lần
8	Vệ sinh hồ chứa nước sinh hoạt	Định kỳ 02 lần/ năm
9	Vệ sinh và nạp gas máy lạnh	Định kỳ 06 tháng /lần
10	Vệ sinh hồ bơi	Định kỳ 01 tuần/lần
11	Xử lý hóa chất hồ bơi (điện phân muối)	Tùy theo thực tế phát sinh và chỉ số đo lường của bút đo độ mặn chuyên dụng
12	Kiểm định nước sinh hoạt và nước hồ bơi	Định kỳ 06 tháng/lần

13	Diệt côn trùng: Tùy vào tình hình khu phố (càng nhiều mảng xanh thì tần suất phun diệt càng tăng).	Định kỳ ít nhất 01 tháng/lần
14	Kiểm định điện trở chống sét	Định kỳ 01 năm/lần
15	Báo cáo giám sát môi trường	Lấy mẫu 02 lần/năm Định kỳ thực hiện báo cáo 01 lần/năm
16	Hội nghị cư dân/Hội nghị nhà chung cư	Định kỳ 01 năm/lần
17	Lau kính mặt ngoài tòa nhà	Định kỳ 01 năm/lần
18	Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc (chỉ theo dõi để mua định kỳ đúng thời hạn, không bao gồm phí bảo hiểm)	Định kỳ 01 năm/lần
19	Diễn tập PCCC	Định kỳ 01 năm/lần
20	Dịch vụ cảnh báo cháy kết nối về Trung tâm PCCC TP.HCM	Tùy theo thực tế phát sinh
21	Trang trí khu phố vào các dịp Lễ, Tết: Tết Nguyên Đán, Tết Dương Lịch, Giáng Sinh theo hình thức trang trí tiểu cảnh hoặc trang trí các cửa sảnh ra, vào khu phố. Tổ chức Trung thu, Quốc tế thiếu nhi,...	Định kỳ 01 năm/lần
22	Chỉnh trang khu phố: - Chậu cây chung tại sảnh, khu vực chung... - Sửa chữa nhỏ khu vực công cộng.	Tùy theo thực tế phát sinh.
23	Thanh toán các loại phí như: điện công cộng, nước công cộng, điện thoại, phí vận hành...từ phí quản lý.	Hàng tháng. Tùy theo thực tế phát sinh.

**Ghi chú:** Các dịch vụ và công việc nêu tại mục I và mục II trên đây có thể được điều chỉnh hoặc bổ sung theo tình hình thực tế phát sinh (nếu có) tùy từng thời điểm nhằm nâng cao chất lượng dịch vụ để phục vụ tốt hơn cho cư dân.

**PHU LUC 3**  
**MẪU BIÊN BẢN KIỂM TRA VÀ CHẤP NHẬN CĂN HỘ**

Hôm nay, ngày \_\_\_\_\_, các bên sau đây:

**BÊN BÁN: CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH RUBY**

Đại diện:

**BÊN MUA: Ông/ Bà** \_\_\_\_\_  
CCCD/Hộ chiếu số \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Và Ông/ Bà \_\_\_\_\_  
CCCD/Hộ chiếu số \_\_\_\_\_ cấp ngày \_\_\_\_\_ tại \_\_\_\_\_

Cùng nhau xác nhận rằng:

- Căn hộ số \_\_\_\_\_, khu \_\_\_\_\_, Phường \_\_\_\_\_, Tp. HCM được xây dựng có các đặc điểm sau đây:
  - Diện tích sử dụng căn hộ thực tế bàn giao: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - Diện tích sử dụng căn hộ trong hợp đồng: \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>
  - Chỗ để xe ô tô (nếu có): \_\_\_\_\_
  - Chỗ để xe máy (nếu có): \_\_\_\_\_
  - Các trang thiết bị nội thất (nếu có) và các hạng mục khác theo bảng liệt kê đính kèm.
- Bên Mua đã kiểm tra và chấp nhận Căn hộ theo hiện trạng. Căn hộ được bàn giao cho Bên Mua kể từ ngày Biên bản này được lập.
- Việc bảo hành (nếu có) sẽ được thực hiện theo điều khoản bảo hành tại Hợp đồng.
- Sử dụng phần diện tích không có mái che theo quy định tại khoản 8 Điều 11 của Hợp đồng:  Đồng ý  
 Không đồng ý.

Biên bản này được lập thành 05 (năm) bản bằng tiếng Việt, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 04 (bốn) bản để lưu, nộp cho cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận và nộp cho ngân hàng để làm thủ tục cấp bảo lãnh (nếu có).

**BÊN BÁN**

[Tên]

[Chức vụ]

Ngày: \_\_\_\_\_

**BÊN MUA**

[Tên]

[Chức vụ]

Ngày: \_\_\_\_\_

(Ghi chú: Nếu được ký bởi người đại diện của Bên Mua, thì phải đính kèm giấy ủy quyền)

## **PHỤ LỤC 4**

### **CÁC BẢN VẼ**

**{Bên Bán sẽ đính kèm bản vẽ cho từng khách hàng khi ký hợp đồng}**

**PHỤ LỤC 5**  
**NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ CHUNG CƯ**

**Điều 1. Quy định đối với chủ sở hữu, người sử dụng, 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 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 người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và có trách nhiệm đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp 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 này.

**Điều 2. Các hành vi bị nghiêm cấm trong việc quản lý, sử dụng nhà chung cư**

Các hành vi bị nghiêm cấm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư bắt buộc phải thực hiện được quy định tại Luật Nhà ở năm 2023 và các văn bản hướng dẫn, bao gồm:

1. Không đóng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư (sau đây gọi chung là kinh phí bảo trì); quản lý, sử dụng kinh phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì không đúng quy định của pháp luật về nhà ở.
2. Cố ý gây thảm họa; gây tiếng ồn, độ rung quá mức quy định; xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư; sơn, trang trí mặt ngoài căn hộ, nhà chung cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc; chửi, thả gia súc, gia cầm; giết mổ gia súc trong khu vực nhà chung cư.
3. Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của nhà chung cư; sử dụng căn hộ chung cư vào mục đích không phải để ở; thay đổi, làm hư hại kết cấu chịu lực; chia, tách căn hộ không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép.
4. Tự ý sử dụng phần diện tích và trang thiết bị thuộc quyền sở hữu chung, sử dụng chung vào sử dụng riêng; thay đổi mục đích sử dụng phần diện tích làm dịch vụ

trong nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp mà không được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.

5. Gây mất trật tự, an toàn, cháy, nổ trong nhà chung cư; kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ và ngành, nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng nhà chung cư theo quy định của pháp luật về phòng cháy, chữa cháy và quy định khác của pháp luật có liên quan.
6. Kinh doanh vũ trường, karaoke, quán bar; kinh doanh sửa chữa xe có động cơ; hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường; kinh doanh dịch vụ nhà hàng mà không bảo đảm tuân thủ yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh 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, người sử dụng 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. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của nhà chung cư.
3. Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc sở hữu chung, sử dụng chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần sở hữu chung.
4. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
5. Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
6. 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 hoặc người sử dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng phần sở hữu chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu 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, 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 khác. Chủ sở hữu phải thông báo cho Ban quản lý nhà chung cư 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 sử dụng chung của nhà chung cư thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
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 lý nhà chung cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 8 giờ sáng tới 18 giờ chiều 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, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban 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. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định pháp luật về phòng cháy, chữa cháy; Nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư này và hướng dẫn của Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành nhằm đảm bảo an toàn, phòng chống cháy nổ cho nhà chung cư.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải tham gia tập huấn, diễn tập phòng cháy chữa cháy khi được yêu cầu.
3. Khi phát hiện nguy cơ cháy, nổ, Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải thông báo kịp thời cho các đơn vị chức năng (Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành,

cảnh sát PCCC); trong trường hợp xảy ra sự cố cháy, nổ phải nhanh chóng báo động và tuân thủ hướng dẫn thoát nạn.

**Điều 7. Quy định về việc công khai thông tin của nhà chung cư**

1. Ban Quản lý 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 bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

**Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư**

1. Quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu Nhà chung cư
  - a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần sở hữu riêng; có quyền sử dụng phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật và Bản nội quy này. Có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Bản nội quy này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
  - b) Yêu cầu chủ đầu tư, Ban quản trị hoặc Ủy ban nhân dân cấp xã tổ chức Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành; tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội nghị nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
  - c) Yêu cầu chủ đầu tư khi chưa thành lập Ban quản trị, đơn vị quản lý vận hành, Ban quản trị cung cấp các thông tin, công khai các nội dung liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà chung cư;
  - d) Chấp hành đầy đủ các quyết định của Hội nghị nhà chung cư, kể cả trường hợp không tham dự Hội nghị nhà chung cư; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - đ) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư, kinh phí bảo trì phần sở hữu chung và các chi phí, lệ phí khác theo quy định của pháp luật hoặc theo thỏa thuận với nhà cung cấp dịch vụ;  
Trường hợp chủ sở hữu không đóng kinh phí quản lý vận hành theo quy định thì giải quyết theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư

mà Ban quản trị đã ký với đơn vị quản lý vận hành; trường hợp chưa ký hợp đồng quy định tại khoản 1 Điều 29 của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì thực hiện theo nội quy quản lý, sử dụng nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua;

- e) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư; phát hiện và thông báo kịp thời cho đơn vị quản lý vận hành hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền các hành vi vi phạm trong quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- g) Sửa chữa các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng mà có ảnh hưởng đến việc sử dụng của các chủ sở hữu khác trong nhà chung cư; tạo điều kiện và hỗ trợ đơn vị có chức năng thực hiện bảo trì, sửa chữa các hư hỏng thấm, dột của sàn, khu vệ sinh thuộc phần sở hữu chung theo quy định;
- h) Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại nếu gây hư hỏng phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu chung hoặc phần diện tích, thiết bị thuộc sở hữu riêng của chủ sở hữu khác; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của chủ sở hữu khu kinh doanh dịch vụ;
- i) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu riêng, đóng góp kinh phí để mua bảo hiểm cháy nổ đối với phần sở hữu chung theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật và phải bồi thường trong trường hợp gây ra cháy nổ trong nhà chung cư;
- k) Thực hiện các quy định khác của pháp luật có liên quan.

## 2. Quyền và nghĩa vụ của người sử dụng nhà chung cư

- a) Sử dụng phần sở hữu riêng và phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của pháp luật về nhà ở và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành;
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với chủ sở hữu trong trường hợp người sử dụng không phải là chủ sở hữu;
- c) Thay mặt chủ sở hữu tham dự Hội nghị nhà chung cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của nhà chung cư có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội nghị nhà chung cư;

11/11  
C.N  
C  
HƯC  
HỒ S

- d) Thực hiện các quyền và trách nhiệm có liên quan đến quy định tại b, c, d, đ, e, g, h và k khoản 1 Điều này.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư phải tuân thủ các quy định về bảo đảm vệ sinh môi trường, văn hóa ứng xử, an ninh trật tự trong nhà chung cư phù hợp với quy định của pháp luật.

**Điều 9. Xử lý các hành vi vi phạm**

1. Ban Quản trị, Ban Quản lý nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú và khách ra vào nhà chung cư nếu có hành vi vi phạm các quy định của Bản nội quy 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. Ban Quản trị, Ban Quản lý nhà chung cư, chủ sở hữu, người sử dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

## PHỤ LỤC 6

### **PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG NHÀ CHUNG CƯ VÀ PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA BÊN BÁN**

#### **I. Phần sở hữu chung trong nhà chung cư bao gồm:**

- Bãi đậu xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh, xe đạp và xe cho người khuyết tật, ram dốc, đường lưu thông cho người & xe.
- Bể nước sinh hoạt, bể nước phòng cháy chữa cháy, bể tự hoại, bể cân bằng hồ bơi
- Các phòng kỹ thuật: Phòng biến thế, phòng máy phát điện, phòng MSB, phòng trực chống cháy và điện nhẹ, phòng bơm, phòng đặt dàn nóng VRV, phòng hệ thống phát sóng di động, phòng tủ điện và các phòng kỹ thuật khác.
- Phòng bảo vệ và cổng chào, phòng rác, phòng thư tín.
- Sân, hành lang các tầng, thang bộ thoát hiểm, phòng vệ sinh chung, gian lánh nạn... Phòng sinh hoạt cộng đồng, phòng quản lý, phòng trẻ em, phòng GYM, Kho, Khu vệ sinh – xông hơi – tắm tráng – locker, sân vườn, hồ bơi không có mái che.
- 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 ngoài, tường phân chia các căn hộ, sàn, mái, sân thượng, cầu thang bộ, thang máy, tum thang, đường thoát hiểm, hộp gen kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, thoát nước, thoát phân, hố ga, thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, hệ thống an ninh, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư.

#### **II. Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm:** Các căn hộ, chỗ để xe ô tô, cửa hàng, nhà trẻ trong Nhà chung cư (bao gồm cả các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với các hạng mục này) mà bên bán chưa bán, chưa cho thuê mua hoặc không bán, không cho thuê mua.

