

DANH MỤC TÀI LIỆU THAM KHẢO

A. Văn bản quy phạm pháp luật

1. Hiến pháp 2013 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 23 tháng 11 năm 2013.
2. Luật Nhà ở 2005 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 56/2005/QH13) ngày 29 tháng 11 năm 2005.
3. Luật Kinh doanh Bất động sản 2006 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 63/2005/QH13) ngày 26 tháng 06 năm 2006.
4. Luật Đất đai 2013 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 45/2013/QH13) ngày 29 tháng 11 năm 2013.
5. Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 66/2014/QH13) ngày 25 tháng 11 năm 2014.
6. Luật Nhà ở 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 65/2014/QH13) ngày 25 tháng 11 năm 2014.
7. Luật Doanh nghiệp 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 68/2014/QH13) ngày 26 tháng 11 năm 2014
8. Luật Xây dựng 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 50/2014/QH13) ngày 18 tháng 06 năm 2014.
9. Luật Đầu tư 2014 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 67/2014/QH13) ngày 26 tháng 11 năm 2014.
10. Bộ luật Dân sự 2015 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam (Luật số 91/2015/QH13) ngày 24 tháng 11 năm 2015.
11. Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015 của nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 25 tháng 11 năm 2015.
12. Bộ luật Hình sự 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017 của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam ngày 10 tháng 07 năm 2017.
13. Nghị định 178/1999/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29/12/1999 về bảo đảm tiền vay của các tổ chức tín dụng.

14. Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23 tháng 06 năm 2010 quy định chi tiết và hướng dẫn Luật Nhà ở.

15. Nghị định 11/2012/NĐ-CP của Chính phủ ngày 22 tháng 12 năm 2012 Nghị định về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 163/2006/NĐ-CP của Chính phủ ngày 29 tháng 12 năm 2006 về giao dịch bảo đảm.

16. Nghị định số 59/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 18 tháng 06 năm 2015 quy định về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

17. Nghị định 76/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 10 tháng 9 năm 2015 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản.

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

19. Nghị định 117/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 12 tháng 11 năm 2015 về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

20. Nghị định 139/2017/NĐ-CP của Chính phủ ngày 27 tháng 11 năm 2017 quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động đầu tư xây dựng; khai thác, chế biến, kinh doanh khoáng sản làm vật liệu xây dựng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; kinh doanh bất động sản, phát triển nhà ở, quản lý sử dụng nhà và công sở.

21. Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP.

22. Thông tư 07/2015/TT-NHNN ngày 25 tháng 6 năm 2015 của thống đốc ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng.

23. Thông tư 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản; việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản.

24. Thông tư 26/2015/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ngày 09 tháng 12 năm 2015 hướng dẫn trình tự, thủ tục thế chấp và giải chấp tài sản là dự án xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai.

25. Thông tư số 19/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 30 tháng 06 năm 2016 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

26. Thông tư 28/2016/TT-BXD sửa đổi, bổ sung một số quy định của thông tư số 10/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của bộ xây dựng quy định việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn, nghiệp vụ quản lý vận hành nhà chung cư, thông tư số 11/2015/TT-BXD ngày 30 tháng 12 năm 2015 của bộ xây dựng quy định việc cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản; hướng dẫn việc đào tạo, bồi dưỡng kiến thức hành nghề môi giới bất động sản, điều hành sàn giao dịch bất động sản, việc thành lập và tổ chức hoạt động của sàn giao dịch bất động sản và một số quy định của quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư ban hành kèm theo thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của bộ trưởng bộ xây dựng.

B. Tài liệu tham khảo

❖ Giáo trình, Sách chuyên khảo:

29. Đại học Luật Hà Nội (2006), Giáo trình luật dân sự tập 2, NXB Công an nhân dân, Hà Nội.

30. Nguyễn Điền (2012), *Quản lý nhà nước thị trường bất động sản ở Thành phố Hồ Chí Minh thực trạng và giải pháp*, Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia – Sự thật, Hà Nội.

31. Lưu Quốc Thái (2018), *Pháp luật kinh doanh bất động sản*, Nhà xuất bản Lao động, Hà Nội.

32. Ninh Thị Hiền (2018), *Pháp luật về trao quyền sử dụng đất từ nhà nước cho các chủ thể Kinh doanh bất động sản tại Việt Nam*, Nhà xuất bản Công an Nhân dân.

❖ **Luận án, Luận văn:**

33. Nguyễn Huỳnh Anh (2014), *Pháp luật về mua bán bất động sản hình thành trong tương lai*, Luận văn tốt nghiệp, trường Đại học Cần Thơ.

34. Nguyễn Trường Phan (2015), *Pháp luật về mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Luận văn Thạc sĩ, trường Đại học Luật Thành phố Hồ Chí Minh.

35. Phạm Huy Tường (2018), *Hợp đồng mẫu mua bán nhà ở hình thành trong tương lai theo pháp luật Việt Nam từ thực tiễn thành phố Hồ Chí Minh*, Luận văn Thạc sĩ Luật kinh tế, Viện Hàn lâm Khoa học Xã hội Việt Nam.

36. Phan Như Bảo Trâm (2019), *Các biện pháp bảo vệ quyền lợi hợp pháp của khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai*, Khóa Luận tốt nghiệp, trường Đại học Ngoại ngữ - Tin học thành phố Hồ Chí Minh.

❖ **Bài báo, bài viết, tạp chí:**

37. Lưu Quốc Thái (2016), *Các biện pháp đảm bảo quyền lợi hợp pháp của khách hàng mua nhà hình thành trong tương lai*, Tạp chí khoa học pháp lý số 06 (100)/2016.

38. Nguyễn Đình Phong, Nguyễn Thu Hương (2018), *Một số bất cập về hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai*, Tạp chí Tòa án Nhân dân 22/03/2018.

39. Đặng Văn Dân (2019), *Bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai: cơ sở pháp lý trong triển khai thực hiện tại Việt Nam*, Tạp chí ngân hàng 08/08/2019.

40. Phan Thị Thành Thủy (2018), “Giải quyết tranh chấp hợp đồng mua bán chung cư ở Việt Nam từ quan điểm bảo vệ người tiêu dùng”, Tạp chí Khoa học Đại học Quốc gia Hà Nội: Luật học, Tập 34, Số 4 (2018) 103-112.

❖ **Tài liệu từ internet:**

41. Minh Chiến, “*Dân số Hà Nội vượt 8 triệu người, TP HCM gần 9 triệu người*”, <https://nld.com.vn/thoi-su/dan-so-ha-noi-vuot-8-trieu-nguoi-tp-hcm-gan-9-trieu-nguoi-20190711090711359.htm>, truy cập ngày 15/03/2021.

42. Theo báo antt.vn, “Doanh nghiệp bất động sản ‘lách luật’ để huy động vốn”, <https://vega-lawfirm.com/bai-viet/are-real-estate-enterprises-circumventing-the-law-to-raise-capital-140.html>, truy cập ngày 17/03/2021.

43. Quang Thái, “Khái niệm nhà ở hình thành trong tương lai và hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai”, <http://luatdatdai.vn/khai-niem-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-va-hop-dong-mua-ban-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-207-a3il>, truy cập ngày 17/03/2021.

44. Đỗ Lan, “12 rủi ro người mua nhà hình thành trong tương lai có thể gặp phải”, <http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/12-rui-ro-nguoi-mua-nha-hinh-thanh-trong-tuong-lai-co-the-gap-phai-308900.html>, truy cập ngày 17/03/2021.

45. Lê Hoàng Duy, “Khi CĐT dự án bất động sản lách luật “bán lúa non” ra thị trường” <https://luatsubatdongsan.vn/khi-chu-dau-tu-du-an-bat-dong-san-lach-luat-ban-lua-non-ra-thi-truong/>, truy cập ngày 17/03/2021.

46. Đăng Khải, “Những rủi ro nào khi mua nhà ở hình thành trong tương lai?”, <https://cafef.vn/nhung-rui-ro-nao-khi-mua-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-2017052608454715.chn>, truy cập ngày 17/03/2021.

47. Đình Nguyễn, “Mua nhà ở hình thành trong tương lai: Pháp lý chưa chặt chẽ, người mua gặp vô vàn rủi ro”, <https://phaply.net.vn/mua-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai-phap-ly-chua-chat-che-nguoi-mua-gap-vo-van-rui-ro/>, truy cập ngày 17/03/2021.

48. B.H. Thanh “Xử lý sai phạm tòa nhà 8B Lê Trực: Hà Nội cho phép giữ lại vài hạng mục vượt giấy phép”, <https://nld.com.vn/thoi-su/xu-ly-sai-pham-toa-nha-8b-le-truc-ha-noi-cho-phep-giu-lai-mot-so-hang-muc-vuot-giay-phep-202011080900106.htm>, truy cập ngày 17/03/2021.

49. Trần Phong, “Truy nữ chủ đầu tư, khách hàng Gia Phú có đòi được nhà?”, <https://cafeland.vn/tin-tuc/truy-na-chu-dau-tu-khach-hang-gia-phu-co-doi-duoc-nha-75798.html>, truy cập ngày 17/03/2021.

50. Xem thêm: “Khi dự án chung cư chậm tiến độ”, <https://plo.vn/bat-dong-san/khi-du-an-chung-cu-cham-tien-do-886144.html>, truy cập ngày 20/03/2021.

51. Thái An “*Mệt mỏi với dự án chậm tiến độ*”, <https://kinhtenongthon.vn/met-moi-voi-du-an-cham-tien-do-post6996.html>, truy cập ngày 24/03/2021.

52. Xem thêm: “*Tranh chấp chung cư: Chưa bao giờ hết nóng*”, <https://sao.baophapluat.vn/tin-tuc/chi-tiet/tranh-chap-chung-cu-chua-bao-gio-het-nong-5131/>, truy cập ngày 24/03/2021.

53. Phạm Hồng, “*Vì sao nhiều dự án BĐS tại TP. HCM không được cấp sổ hồng?*”, <https://thoibaokinhdanh.vn/toan-can/vi-sao-nhieu-du-an-bds-tai-tp-hcm-khong-duoc-cap-so-hong-1073121.html>, truy cập ngày 26/03/2021.

54. Trường Giang, “*Giải pháp cho những ngôi nhà không “sổ”*”, <https://baotainguyenmoitruong.vn/giai-phap-cho-nhung-ngoi-nha-khong-so-318496.html>, truy cập ngày 27/03/2021.

55. Hoàng Sơn, “*Cưỡng chế sai phạm Mường Thanh Đà Nẵng: Phải bảo vệ quyền lợi của dân*”, <https://thanhvien.vn/thoi-su/cuong-che-sai-pham-muong-thanh-da-nang-phai-bao-ve-quyen-loi-cua-dan-1159489.html>, truy cập ngày 27/03/2021.

56. Xem thêm: “*Chỉ cho vay vốn với những dự án bất động sản đủ điều kiện*”, <http://tuyengiao.vn/kinh-te/chi-cho-vay-von-voi-nhung-du-an-bat-dong-san-du-dieu-kien-122073>, truy cập ngày 30/03/2021.

57. Như ý, “*Hiểu sao cho đúng về việc thế chấp dự án của các CĐT*”, <http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/hieu-sao-cho-dung-ve-viec-the-chap-du-an-cua-cac-chu-dau-tu-144434.html>, truy cập ngày 02/04/2021.

58. Xem thêm: “*Nhận diện 7 loại tranh chấp thường xảy ra khi mua căn hộ chung cư*”, <https://diaocvinahomes.vn/kinh-nghiem/nhan-dien-7-loai-tranh-chap-thuong-xay-ra-khi-mua-can-ho-chung-cu/>, truy cập ngày 02/04/2021.

59. Duy Quang, “*TPHCM thanh tra các dự án bất động sản lách luật, huy động vốn trái phép*”, <https://tienphong.vn/tphcm-thanh-tra-cac-du-an-bat-dong-san-lach-luat-huy-dong-von-trai-phep-post1319496.tpo>, truy cập ngày 03/04/2021.

60. Hiếu vũ, “*Danh sách các ngân hàng được bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai*”, <https://noithatdep.co/danh-sach-cac-ngan-hang-duoc-bao-lanh-nha-o-hinh-thanh-trong-tuong-lai/>, truy cập ngày 04/04/2021.

61. Xem thêm: “*Vụ căn phố hộ chung cư Nam An: Chủ đầu tư bán một căn hộ cho nhiều người, người mua điều đứng*”, <https://danviet.vn/vu-can-ho-chung-cu-nam-an-chu-dau-tu-ban-mot-can-ho-cho-nhieu-nguoi-nguoi-mua-dieu-dung-20201213122434214.htm>, truy cập ngày 05/04/2021.

62. Châu Thị Khánh Vân, “*Bảo vệ quyền lợi của người mua, người thuê mua khi bảo lãnh mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai*”, <http://lapphap.vn/Pages/tintuc/tinchitiet.aspx?tintucid=207033>, truy cập ngày 04/04/2021.

63. Đình Sơn – Lê Quân, “*Bùng nổ tranh chấp chung cư: ‘Xe thít’ diện tích chung*”, <https://thanhnien.vn/tai-chinh-kinh-doanh/bung-no-tranh-chap-chung-cu-xe-thit-dien-tich-chung-614551.html>, truy cập ngày 05/04/2021.

64. Xem thêm: “*Mua bán bất động sản hình thành trong tương lai*”, <https://dreamlaw.vn/mua-ban-nha-cong-trinh-xay-dung-hinh-thanh-trong-tuong-lai/>, truy cập ngày 07/04/2021.

65. Mâm, “*Rủi ro khi mua nhà chung cư hình thành trong tương lai*”, <https://danluat.thuvienphapluat.vn/rui-ro-khi-mua-nha-chung-cu-hinh-thanh-trong-tuong-lai-177253.aspx>, truy cập ngày 07/04/2021.

66. Ngọc Minh, “*Khách hàng tố chủ đầu tư tính sai diện tích căn hộ*”, <https://vnexpress.net/khach-hang-to-chu-dau-tu-tinh-sai-dien-tich-can-ho-2724919.html>, truy cập ngày 09/04/2021.

66. Xuân Thoại – Nguyễn Thành, “*Bắt cập về chế tài xử phạt vi phạm trong kinh doanh bất động sản*”, <https://lsvn.vn/bat-cap-ve-che-tai-xu-phat-vi-pham-trong-kinh-doanh-bat-dong-san1619076129.html>, truy cập ngày 14/04/2021.

67. Nguyễn Thị Hồng Nhung, “*Pháp luật về kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai*”, <https://tapchitoaan.vn/bai-viet/kinh-doanh/phap-luat-ve-kinh-doanh-bat-dong-san-hinh-thanh-trong-tuong-lai>, truy cập ngày 14/04/2020.

68. Tòa án nhân dân tối cao – Công bố bản án,
<http://congbobanan.toaan.gov.vn/0tat1cvn/ban-an-quyet-dinh>, truy cập ngày
15/04/2020.

DANH MỤC PHỤ LỤC

Phụ lục 1: Bản án số 203/2020/DS-ST ngày 10 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 8 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”.

Phụ lục 2: Bản án số: 605/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 10 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”.

Phụ lục 3: Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Hà An

PHỤ LỤC 1

Bản án số 203/2020/DS-ST ngày 10 tháng 07 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 8 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ”

(Trích)

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 203/2020/DS-ST

Ngày: 10/07/2020

V/v *Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ.*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nhã.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Bảo Hồng.
2. Ông Hoàng Minh Đang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dung - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
: Ông Phan Xuân Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 287/2018/TLST-DS ngày 27

tháng 8 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 70/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 52/2020/QĐST-DS ngày 23 tháng 6 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Tô Thị H, sinh năm: 1986; Địa chỉ: 26/28 Đường K, phường ĐK, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thượng T, sinh năm: 1960; Địa chỉ: 325/37/53 Đường Đ, Phường M, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh - Văn bản ủy quyền ngày 07/8/2018.

Bị đơn: Công ty VHP; Trụ sở: 312 – 314 Đường V, Phường B, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1962; Địa chỉ: 539 Đường V, Phường H, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện cùng các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án nguyên đơn bà Tô Thị H có ông Nguyễn Thượng T làm đại diện trình bày:

Ngày 21/3/2014 bà Tô Thị H có ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Đường S, Phường N, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể là hợp đồng số 48L/2011/HĐMBCH-VHP; Loại căn hộ: B3-LA, tầng 8; Diện tích căn hộ: 83,09 m²; Thời hạn bàn giao căn hộ cho bà H là vào quý I năm 2015. Tổng giá trị căn hộ đã bao gồm VAT là 1.663.461.800 đồng. Kèm theo hợp đồng là các phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ – VHP ngày 21/3/2014; 02/PLHĐ – VHP ngày 21/3/2014; 03/PLHĐ – VHP ngày 21/3/2014; 04/PLHĐ – VHP ngày 21/3/2014. Sau khi ký kết hợp đồng bà H đã thanh toán cho Công ty VHP số tiền là 1.580.288.710 đồng theo Phiếu thu số: PT 25 ngày 21/3/2014. Hợp đồng này được bà H ký kết trực tiếp với người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Nguyễn Văn M tại trụ sở công ty.

Tuy đã ký kết hợp đồng và nhận khoản thanh toán từ bà H nhưng Công ty VHP không có thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng và thực tế dự án không được Công ty VHP thi công như dự tính. Đến hạn bàn giao căn hộ như thỏa thuận trong

hợp đồng, phía Công ty VHP vẫn chưa thi công xong công trình và không có căn hộ để bàn giao như cam kết. Bà H đã chủ động liên hệ thỏa thuận giải quyết yêu cầu chấm dứt hợp đồng nhưng phía Công ty VHP không hợp tác.

Việc Công ty VHP vi phạm nghĩa vụ làm cho hợp đồng không thể tiếp tục thực hiện được gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà H. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 48L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 21/3/2014 được ký kết giữa bà Tô Thị H và Công ty VHP; Buộc Công ty VHP hoàn trả cho bà H toàn bộ số tiền đã thanh toán là 1.580.288.710 đồng theo Phiếu thu số: PT 25 ngày 21/3/2014.

Nguyên đơn xác nhận toàn bộ số tiền bà H đã thanh toán cho Công ty VHP để mua căn hộ là tài sản riêng của bà H vì bà H chưa đăng ký kết hôn với ai.

Bị đơn Công ty VHP đã được Tòa án tiến hành thông báo thụ lý vụ án và đã nhiều lần triệu tập hợp lệ đương sự đến Tòa án để giải quyết vụ án nhưng đương sự không đến, do đó không có lời khai của đương sự tại Tòa.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án; Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự; Bị đơn chưa chấp hành tốt pháp luật tố tụng khi tham gia tố tụng dân sự. Về phần nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn khởi kiện của bà Tô Thị H thì đây là vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ do bị đơn có trụ sở tại Quận 8. Nên vụ án này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nguyên đơn có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt và bị đơn là Công ty VHP đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005 quy định về mua bán, cho thuê nhà ở thương mại như sau: "...Trường hợp CĐT huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua hoặc thuê nhà ở thì chỉ được áp dụng trong trường hợp thiết kế nhà ở đã được phê duyệt và đã được xây dựng xong phần móng..."

Theo quy định tại khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006. Nguyên tắc mua bán nhà, công trình xây dựng "...Tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch bất động sản..."

Theo điểm đ khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định đối với trường hợp huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai như sau: "... CĐT chỉ được ký hợp đồng mua bán nhà ở sau khi đã có thiết kế kỹ thuật nhà ở được phê duyệt, đã xây dựng xong phần móng của nhà ở, đã hoàn thành thủ tục mua bán qua sàn giao dịch bất động sản theo đúng quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và đã thông báo cho Sở Xây dựng nơi có dự án phát triển nhà ở..."

Xét thời điểm ký kết hợp đồng, bà Tô Thị H và Công ty VHP ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 21/3/2014: Phía Công ty VHP là CĐT xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa xây dựng xong phần móng; thể hiện tại nội dung Công văn số 8900/SXD-TT ngày 30/7/2018 của Sở xây dựng về việc kiểm tra, đề xuất xử lý đối với dự án căn hộ cao cấp VHP. Trong nội dung công văn có ghi nhận sai phạm của Công ty VHP là chưa thi công xong phần móng nhưng đã ký hợp đồng bán căn hộ để huy động vốn là vi phạm.

Xét thủ tục ký kết Hợp đồng giữa bà Tô Thị H và Công ty VHP không qua sàn giao dịch Bất Động Sản là vi phạm quy định về huy động vốn trong đầu tư xây dựng dự án phát triển nhà ở, khu đô thị mới, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp; huy động vốn từ tiền mua nhà ứng trước của các đối tượng được quyền sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Nhà ở thông qua hình thức ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Như vậy, Công ty VHP là CĐT xây dựng công trình thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh chưa đảm bảo đầy đủ các điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật nhà ở năm 2005; khoản 2 Điều 22 Luật kinh doanh Bất động sản 2006; khoản 3 Điều 9 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010; mà ký kết hợp đồng mua bán căn hộ để huy động vốn từ tiền ứng trước của bà H là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nên giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Tô Thị H và Công ty VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh số 48L/2011/HĐMBCH-VHP ngày 21/3/2014 vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 127, Điều 128 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do hợp đồng bị vô hiệu dẫn đến các phụ lục hợp đồng kèm theo cũng chấm dứt theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[4] Xét Giấy xác nhận tình trạng độc thân số 118/UBND – XNTTHN ngày 17/02/2020 của Ủy ban nhân dân phường Đa Kao Quận 1 đã xác nhận bà Tô Thị H chưa đăng ký kết hôn với ai nên số tiền bà H thanh toán cho Công ty VHP là tài sản riêng của bà H.

[5] Xét Phiếu thu số: PT 25 ngày 21/3/2014 của Công ty VHP lập thể hiện nội dung bà Tô Thị H đã nộp cho Công ty VHP số tiền là 1.580.288.710 đồng.

Giao dịch ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư giữa bà Tô Thị H và Công ty VHP ngày 21/3/2014 vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do vậy, Công ty VHP có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Tô Thị H số tiền đã nhận là 1.580.288.710 đồng là phù hợp quy định tại Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005.

[6] Công ty TNHH Thương Mại – Xây dựng Vạn Hưng phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền thanh toán cho bà Tô Thị H; Bà Tô Thị H không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 127, Điều 128, Điều 137 và Điều 410 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 357, Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015;
Căn cứ vào Điều 39 của Luật nhà ở năm 2005;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 22 của Luật kinh doanh Bất động sản năm 2006;

Căn cứ vào điểm đ khoản 3 Điều 9 và khoản 5 Điều 60 Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật nhà ở;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 18 của Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 của Bộ xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010;

Căn cứ vào Luật Thi hành án dân sự; Căn cứ Luật Phí và Lệ phí năm 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về

mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Xác định Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư ký kết giữa bà Tô Thị H và Công ty VHP thuộc dự án chung cư cao cấp VHP tọa lạc tại 339 Bông Sao, Phường 5, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh số 48L/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 21/3/2014 vô hiệu. Chấm dứt các Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ-VHP, số 02/PLHĐ-VHP, số 03/PLHĐ-VHP, số 04/PLHĐ-VHP ký ngày 21/3/2014 kèm theo Hợp đồng số 48L/2011/HĐMBCH-VHP ký ngày 21/3/2014.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Tô Thị H, buộc Công ty VHP hoàn trả cho bà Tô Thị H số tiền là 1.580.288.710 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu hai trăm tám mươi tám ngàn bảy trăm mười đồng) khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi

hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí:

Công ty VHP phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 59.408.661 đồng (năm mươi chín triệu bốn trăm lẻ tám ngàn sáu trăm sáu mươi một đồng).

Bà Tô Thị H không phải chịu án phí và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.705.000 đồng (Hai mươi chín triệu bảy trăm lẻ năm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0018213 ngày 24/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Quận 8;
- Chi cục THADS Quận 8;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN
TÒA**

Nguyễn Tuấn Nhã

PHỤ LỤC 2

Bản án số 605/2019/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 10 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà”

(Trích)

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 605/2019/DS-ST

Ngày: 28/11/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 10 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Lan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Minh Tuấn

2. Ông Lê Hoàng Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thảo Sương - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Hoàng Thế Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 610/2018/TLSTDS

ngày 21 tháng 12 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 291/2019/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 205/2019/QĐST-DS ngày 11 tháng 11 năm 2019.

- *Nguyên đơn*: Bà Bùi Nguyễn Phước L, sinh năm: 1981

Địa chỉ: Căn hộ 16, Tầng 2, lô B chung cư KG, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

- *Bị đơn*: Công ty KG.

Địa chỉ trụ sở chính: Số 103 đường A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trịnh Minh T – Giám đốc Công ty (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/8/2012 giữa bà Bùi Nguyễn Phước L và Công ty KG (sau đây gọi tắt là Công ty KG) có ký Hợp đồng mua bán số: 0025/016T02- K1GV/HĐMB. Theo thỏa thuận tại hợp đồng, Công ty KG bán cho bà L căn hộ số 016, tầng 02, thuộc dự án Cụm Cao ốc Khang Gia tại đường Quang Trung, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích căn hộ 63.9 m², giá mua bán căn hộ là 866.928.744 đồng. Thời hạn bàn giao căn hộ dự kiến vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ quá 03 tháng. Trường hợp Công ty KG chậm bàn giao căn hộ theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng thì Công ty KG phải trả lãi cho bà L trên tổng số tiền của các đợt đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn. Lãi suất được áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank. Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì dự án cụm Cao ốc Khang Gia đã được triển khai xong phần móng.

Thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán tiền mua căn hộ cho Công ty KG theo đúng thỏa thuận, tính đến ngày 28/8/2013 bà L đã thanh toán cho Công ty KG được

520.157.246 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 29/12/2015, Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà L. Kể từ ngày bàn giao căn hộ cho đến nay, Công ty KG không tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc Công ty KG phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ theo mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank tại thời điểm xét xử trên tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán đến ngày 28/8/2013 là 520.157.246 đồng và buộc Công ty KG phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 10 phát biểu ý kiến:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến thời điểm hiện nay, thấy rằng Tòa án thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tòa án đã tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng cho các đương sự. Tuy nhiên, ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân Quận 10 có quyết định đưa vụ án ra xét xử là vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình. Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án là vi phạm các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án, xét thấy yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn phải trả tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ và yêu cầu bị đơn phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho nguyên đơn là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Nguyễn Phước L khởi kiện Công ty KG về “Hợp đồng mua bán căn hộ” nên có cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về “Tranh chấp hợp đồng mua bán căn hộ” thuộc thẩm

quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại Quận 10 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn là bà Bùi Nguyễn Phước L có đơn xin xét xử vắng mặt. Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, tiến hành xét xử vắng mặt bà L.

Xét thấy Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, bị đơn là Công ty KG vắng mặt mà không có người đại diện tham gia phiên tòa, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

2.1. Xét yêu cầu trả lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 16 Luật kinh doanh bất động sản quy định việc phạt và bồi thường thiệt hại do chậm tiến độ bàn giao bất động sản do các bên thỏa thuận và phải ghi vào hợp đồng. Tại mục 10.1 Điều 10 của Hợp đồng mua bán số: 0025/016T02-K1GV/HĐMB ngày 25/8/2012 các bên đã thỏa thuận: “Trường hợp bên A (Công ty KG) bàn giao căn hộ chậm hơn so với dự kiến được quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này, thì bên A (Công ty KG) phải tính lãi cho bên B (bà L) trên tổng số tiền của các đợt đã thanh toán tính từ ngày trễ hạn. Lãi suất được áp dụng là lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank”. Tại Điều 4 của Hợp đồng quy định “Thời gian bên A (Công ty KG) bàn giao nhà cho bên B (bà L) vào quý IV năm 2013 nhưng không trễ

hạn quá 03 tháng”, như vậy thì thời hạn cuối cùng mà Công ty KG phải bàn giao căn hộ cho bà L là ngày 01 tháng 4 năm 2014 nhưng đến ngày 29 tháng 12 năm 2015, Công ty KG mới bàn giao căn hộ cho bà L là trễ hạn 20 tháng. Căn cứ vào giấy xác nhận về việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính ngày 25/12/2015 của Công ty KG thì Công ty KG đã thu tiền của bà L là 823.582.307 đồng. Tuy nhiên, theo phiếu thu ngày 25/8/2012 và các giấy xác nhận chuyển khoản do nguyên đơn cung cấp thì đến ngày 01/4/2014 (là ngày Công ty KG có nghĩa vụ giao nhà) nguyên đơn đóng được tổng

số tiền là 520.157.246 đồng. Việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi phát sinh trên toàn bộ số tiền là 520.157.246 đồng do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận. Lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của Ngân hàng Vietcombank áp dụng tại thời điểm xét xử sơ thẩm vụ án là 6,8%/năm = 0,57%/tháng. Thời gian chậm giao nhà là 20 tháng, như vậy Công ty KG phải có nghĩa vụ trả lãi phát sinh do chậm bàn giao căn hộ cho bà L là: 520.157.246 đồng x 0,57% x 20 tháng = 59.297.926 đồng ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty KG phải có trách nhiệm làm các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

Tại mục 5.7 Điều 5 của Hợp đồng mua bán số: 0025/016T02- K1GV/HĐMB ngày 25/8/2012 quy định “Bên A (Công ty KG) có nghĩa vụ hướng dẫn bên B (bà L) thực hiện các thủ tục cần thiết liên quan đến việc xác lập quyền sở hữu căn hộ. Sau khi hoàn thành công trình bên A (Công ty KG) phải bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bên B (bà L) ngay khi được cơ quan chức năng cấp”. Ngày 29/12/2015 Công ty KG đã bàn giao căn hộ cho bà L nhưng cho đến nay Công ty KG vẫn không tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng mà hai bên đã ký kết.

Tại khoản 4 Điều 13 Luật kinh doanh bất động sản có quy định về trách nhiệm của CĐT dự án kinh doanh bất động sản như sau: “Trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao nhà, công trình xây dựng cho người mua hoặc kể từ ngày hết hạn thuê mua thì phải làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua, trừ trường hợp bên mua, bên thuê mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận”. Xét thấy, tính từ thời điểm Công ty KG bàn giao căn hộ cho bà L đến nay đã quá 50 ngày và bà L không có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ. Do đó Hội đồng xét xử cần buộc Công ty KG phải tiến hành làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L.

Theo Giấy xác nhận ngày 25/12/2015 thì bà L còn nợ tiền mua căn hộ của Công ty KG là 43.346.437 đồng. Theo hợp đồng, số tiền này sẽ được bà L trả hết

ngay khi Công ty KG tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà L. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn không có yêu cầu hay ý kiến gì về số tiền này. Bị đơn Công ty KG không đưa ra yêu cầu đòi nguyên đơn trả số tiền này nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết. Sau này, nếu các đương sự có phát sinh tranh chấp về số tiền này thì có thể khởi kiện bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 13, Điều 16, Điều 17, Điều 18 và Điều 57 Luật kinh doanh bất động sản;

- Căn cứ vào Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty KG phải trả cho bà Bùi Nguyễn Phước L số tiền lãi phát sinh do chậm thực hiện việc bàn giao căn hộ là 59.297.926 (năm mươi chín triệu, hai trăm chín mươi bảy ngàn, chín trăm hai mươi sáu) đồng.

- Buộc Công ty KG phải làm các thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho bà Bùi Nguyễn Phước L tại Căn hộ số 016, tầng 02, thuộc dự án Cụm Cao ốc Khang Gia tại đường Quang Trung, Phường D, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự thi hành án ngay sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2) Về án phí dân sự sơ thẩm: 2.964.896 (hai triệu, chín trăm sáu mươi bốn ngàn, tám trăm chín mươi sáu) đồng, Công ty KG chịu. Bà Bùi Nguyễn Phước L không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Bùi Nguyễn Phước L 1.517.126 (một triệu, năm trăm mười bảy ngàn, một trăm hai mươi sáu) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0016665 ngày 05/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

3) Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

4) Các đương sự có thời hạn kháng cáo đối với bản án là mười lăm ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.10;
- Chi cục THADS Q10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

LÊ THỊ LAN

PHỤ LỤC 3

Hợp đồng mua bán căn hộ

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

GIỮA

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH
BẤT ĐỘNG SẢN HÀ AN**

Và.....

Ông/ Bà:.....

Căn hộ số:

Tầng :

Block :

THUỘC DỰ ÁN KHU CĂN HỘ -

THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ CAO TẦNG ĐƯỜNG KHA VẠN CÂN

Số:/... /HĐMBCH

Bình Dương, Tháng/.....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ

Số:/...../HĐMBCH

Căn cứ:

- ✓ Bộ Luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- ✓ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“Luật Nhà ở”);
- ✓ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014 và các văn bản hướng dẫn (“Luật Kinh doanh bất động sản”);
- ✓ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 17 tháng 11 năm 2010 và các văn bản hướng dẫn (“Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng”);
- ✓ Tình trạng pháp lý dự án: Dự án đã đủ điều kiện bán hàng theo sự chấp thuận của tại ngày ; Dự án đã được thế chấp tại ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam Chi nhánh Sở Giao Dịch 2 nhằm bảo đảm nghĩa vụ bàn giao nhà theo đúng cam kết của Bên Bán và được giải chấp sau thời điểm bàn giao nhà;
- ✓ Hồ sơ pháp lý của dự án, giấy tờ về quyền sở hữu nhà, công trình xây dựng, quyền sử dụng đất và giấy tờ có liên quan đến việc đầu tư xây dựng nhà.

Hôm nay, ngày..... tháng.....năm. Các Bên gồm Bên Bán và Bên Mua với các thông tin chi tiết thể hiện tại Mục 1 Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này, đồng ý ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ (“Hợp đồng”) với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. Đặc điểm của Căn Hộ mua bán:

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Căn hộ có các đặc điểm quy định tại Phụ lục 1 của Hợp đồng. Ngoài ra, Các Bên nhất trí rằng:

- a) Diện tích sử dụng Căn hộ ghi trong Hợp đồng chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế phát sinh chênh lệch trong phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ thì Các Bên thống nhất tổng giá trị Căn hộ không thay đổi. Nếu Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế có phát sinh chênh lệch so với Diện tích sử dụng Căn hộ vượt quá phạm vi $\pm 2\%$ (cộng hoặc

trừ hai phần trăm) so với Diện tích sử dụng Căn hộ thì Các Bên đồng ý Giá bán Căn hộ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch theo công thức sau đây, và việc điều chỉnh Giá bán Căn hộ dưới đây sẽ được Bên Mua thanh toán tiền chênh lệch do điều chỉnh Giá bán Căn hộ cho Bên Bán hoặc được Bên Bán hoàn trả tiền chênh lệch cho Bên Mua trong vòng 30 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ, tùy từng trường hợp áp dụng:

$$\text{Giá điều chỉnh Giá bán Căn hộ} = \frac{\text{Giá bán Căn hộ ghi trong Hợp đồng}}{\text{Diện tích sử dụng Căn hộ}} \times \text{Diện tích chênh lệch giữa Diện tích sử dụng Căn hộ so với Diện tích sử dụng Căn hộ thực tế}$$

- b) Trường hợp phát sinh chênh lệch diện tích có làm thay đổi giá trị Hợp đồng thì diện tích chênh lệch này được ghi trong Biên bản và các Bên tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng về nội dung này (Diện tích này được thể hiện trong bản vẽ do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và môi trường phát hành).

Điều 2. Giá bán căn hộ, tổng giá trị hợp đồng, phương thức và thời hạn thanh toán

1. Giá bán Căn hộ và tổng giá trị Hợp đồng: được quy định cụ thể tại Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này.

a) Tổng giá trị Hợp đồng quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng không bao gồm các khoản sau:

(i) Các khoản lệ phí trước bạ, phí, tiền phí bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, phí phát hành bảo lãnh ngân hàng, phí phát hành chứng thư bảo lãnh ngân hàng, thuế phát sinh do thay đổi của

pháp luật về chính sách thuế, thuế suất sau khi Các Bên giao kết Hợp đồng này và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán; và

(ii) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Căn hộ gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch

vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Căn hộ. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ; và

(iii) 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 6 của Hợp đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư theo thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 10 của Hợp đồng này; và

(iv) Các chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán cho đơn vị cung cấp theo quy định như: chi phí trông giữ xe, chi phí sử dụng dịch vụ tiện ích khác...; và

(v) Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư.

b) Các Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Căn hộ và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Căn hộ đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư hàng tháng, phí bảo hiểm cháy nổ, tiền nước phát sinh do hao hụt đường ống và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, phí trông giữ xe cho nhà cung cấp dịch vụ.

2. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua hình thức trả bằng tiền mặt tại địa chỉ theo thông báo của Bên Bán hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo các thông tin chi tiết quy định tại Mục 2 của Phụ lục 2 đính kèm Hợp đồng này hoặc tài khoản tại Tổ chức tín dụng khác được Bên Bán thông báo cho Bên Mua tại từng thời điểm với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi Có vào tài khoản của Bên Bán. Theo đó, Bên Bán xuất hóa đơn điện tử tương ứng với khoản tiền đã nhận thanh toán cho Bên Mua và gửi hóa đơn điện tử này cho Bên Mua qua Email của Bên Mua hoặc một hình thức khác do các bên thỏa thuận. Trường hợp Bên Mua có yêu cầu nhận hóa đơn giấy, Bên Bán phải chuyển đổi hóa đơn điện tử sang hóa đơn giấy theo quy định của pháp luật và Bên Mua phải trực tiếp nhận hóa đơn giấy tại P. Kế Toán.

3. Thời hạn thanh toán:

- a) Thời hạn thanh toán giá trị Hợp đồng: Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ cụ thể quy định tại Mục 3 của Phụ lục 02 đính kèm Hợp đồng này.
- b) Quản lý phí bảo trì: Bên Bán có trách nhiệm mở tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn tại tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam để quản lý phí bảo trì này (gọi tắt là “Tài khoản ngân hàng”) Bên Bán có trách nhiệm nộp phí bảo trì đã thu từ Bên Mua vào Tài khoản ngân hàng. Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao phí bảo trì trong Tài khoản ngân hàng bao gồm cả lãi suất phát sinh nếu có cho Ban quản trị Nhà chung cư khi được thành lập để quản lý, sử dụng theo quy định và thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh biết.

Điều 3. Chất Lượng Công Trình

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà chung cư, trong đó có Căn hộ nêu tại Điều 1 Hợp đồng này theo đúng yêu cầu trong thiết kế công trình và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn hộ mà Các Bên đã cam kết trong Phụ lục 03 đính kèm Hợp đồng này. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi trong thiết kế của Căn hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng và kết cấu của các hạng mục chính. Việc điều chỉnh, thay đổi này theo hướng tương đương hoặc tốt hơn, nhằm mục đích hoàn thiện Căn hộ tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.
2. Tiến độ xây dựng được quy định tại Mục 3 của Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này.
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 tiến hành bàn giao Căn hộ cho Bên Mua khi đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư, công trình xây dựng và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo tiến độ ghi trong dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán

1. Quyền của Bên Bán:

a) Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và/hoặc được từ chối bàn giao Căn Hộ, bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“Giấy Chứng Nhận”) cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Không ảnh hưởng bởi các điều khoản quy định trong Hợp đồng, Bên Mua xác nhận và đồng ý rằng trừ trường hợp Bên Mua vi phạm các thỏa thuận theo Hợp đồng, trong thời hạn hiệu lực bảo lưu quyền sở hữu, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Khi đó, Bên Bán phải thực hiện nghĩa vụ thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng cho Bên Mua theo quy định. Đồng thời, Bên Bán phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, bồi thường thiệt hại phát sinh thực tế cho Bên Mua nhưng không quá 30% (ba mươi phần trăm) tổng giá trị Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán;

b) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà chung cư có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn nhằm đem lại tiện ích tốt nhất cho Bên Mua;

c) Được quyền lựa chọn (dựa trên nguyên tắc cạnh tranh giá và chất lượng dịch vụ) và ký Hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư đủ điều kiện theo quy định pháp luật để quản lý vận hành Nhà chung cư trước khi tổ chức Hội nghị Nhà/Cụm Nhà chung cư. Trong quá trình vận hành, Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư có trách nhiệm phải cung cấp dịch vụ tốt nhất, nếu Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư gây thiệt hại cho cư dân/bên thứ ba thì phải bồi thường thiệt hại theo đúng quy định. Bên Mua xác nhận và đồng ý rằng Bên Bán được miễn trừ các trách nhiệm liên quan bao gồm nhưng không giới hạn các trách nhiệm pháp lý, trách nhiệm tài chính.

d) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp đồng và/hoặc bồi thường thiệt hại khi Bên mua vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt và/hoặc phải bồi thường quy định trong Hợp đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

e) Được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho bất kỳ một bên nào khác bằng các hình thức hợp pháp theo quy định của pháp luật;

f) Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua không đúng với các thỏa thuận của nội dung Hợp đồng này và các yêu cầu không phù hợp với quy định pháp luật;

g) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

h) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn hộ cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất việc thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có).

i) Các điều chỉnh, thay đổi và/hoặc thay thế các thiết kế, kết cấu kỹ thuật, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Căn hộ, Phần sở hữu chung Nhà chung cư và dự án, và/hoặc mục đích sử dụng dự kiến của Phần sở hữu chung Nhà chung cư được thực hiện trong trường hợp (i) có yêu cầu của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc (ii) theo thỏa thuận với Bên Mua và được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan chấp thuận. Trong trường hợp như vậy, Bên Bán không được xem là vi phạm Hợp đồng và không phải chịu bất kỳ khoản bồi thường, phạt vi phạm và/hoặc nghĩa vụ pháp lý nào với Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào phát sinh từ các điều chỉnh, thay đổi nêu trên.

j) Các quyền khác của Bên Bán do Các Bên thỏa thuận:

- Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định của pháp luật Việt Nam; và

- Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý, giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Căn hộ trong thời gian Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu; và

- Khi chấm dứt Hợp đồng này nếu có, Bên Bán có toàn quyền định đoạt và bán Căn hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định tại Điều 26 của Luật Nhà ở; Điều 13, Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 6 Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, Bên Bán còn có các nghĩa vụ sau đây:

- a) Tiến hành các thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, trong thời hạn 50 ngày kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Mua và kể từ thời điểm Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán, nghĩa vụ cung cấp hồ sơ, giấy tờ liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận theo đúng quy định của Hợp đồng này. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên đồng ý rằng thời hạn cấp Giấy chứng nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
- b) 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 Tòa Nhà chưa thành lập được Ban Quản Trị.
- c) Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo nội dung và tiến độ trong Dự Án đã được phê duyệt theo quy định cụ thể tại Khoản 3 Điều 13 Luật Kinh doanh bất động sản;
- d) Cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng trên trang thông tin điện tử (website) của bên Bán theo các phương thức quy định tại Điều 14 Hợp đồng;
- e) Bàn giao Căn hộ và các hồ sơ pháp lý có liên quan đến Căn hộ mua bán theo quy định pháp luật cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng này;
- f) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Căn hộ đã mua tại tổ chức tín dụng do Bên bán chỉ định;
- g) Xây dựng Căn Hộ theo thiết kế được duyệt, sử dụng các thiết bị vật liệu tại bảng danh mục nguyên vật liệu tại Phụ lục 03 của Hợp đồng hoặc thiết bị vật liệu tương đương hoặc tốt hơn nhằm đem lại tiện ích tốt nhất cho Bên Mua;
- h) 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;

Điều 5. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua

1. Quyền của Bên Mua:

Ngoài các quyền theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các quyền sau đây:

- a) Được sử dụng chỗ đậu xe đạp, xe máy, xe hơi được bố trí theo hồ sơ thiết kế được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt phù hợp với quy định của pháp luật. Bên Mua phải trả phí đỗ xe theo quy định của Bên Bán/Ban quản lý/Ban quản trị vào từng thời kỳ. Đối với chỗ đỗ xe ô tô dành cho các chủ sở hữu căn hộ thì Bên Mua Căn hộ quyết định mua hoặc thuê, trường hợp không mua hoặc không thuê thì chỗ đỗ xe ô tô này thuộc quyền sở hữu của Bên Bán và Bên Bán sẽ không tính vào giá bán, giá thuê mua chi phí đầu tư xây dựng chỗ để xe này. Việc bố trí chỗ đỗ xe ô tô sẽ được xác định cụ thể khi vận hành tòa nhà, theo nguyên tắc ưu tiên cho các chủ sở hữu trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng;
- b) 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 3 của Hợp đồng;
- c) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng và các loại thuế, phí, lệ phí, các khoản phải thanh toán khác theo quy định của pháp luật và hợp đồng này. Bên Mua hoặc người được Bên mua ủy quyền đến ký, thực hiện thủ tục thanh toán theo quy định tại Điểm này trước khi nhận Giấy Chứng Nhận;
- d) Yêu cầu Bên Bán tổ chức Hội nghị Nhà chung cư lần đầu để thành lập Ban quản trị nhà chung cư nơi có Căn hộ mua bán khi đủ điều kiện thành lập Ban quản trị Nhà chung cư theo quy định của Bộ Xây Dựng;
- 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;
- f) Được quyền chuyển nhượng Hợp đồng này với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

Ngoài các nghĩa vụ theo quy định pháp luật, Bên Mua còn có các nghĩa vụ sau đây:

a) Không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán của Bên Bán, Bên mua phải thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại 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 (i) hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Hộ và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật; (ii) thanh toán phí quản lý, vận hành tòa nhà hàng tháng và các loại phí dịch vụ khác cho nhà cung cấp dịch vụ; và (iii) tuân thủ nội quy Tòa Nhà;

d) Trong quá trình Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền, Bên Mua có nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ, giấy tờ, thuế, phí, lệ phí trước bạ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền như được thông báo bởi Bên Bán. Trường hợp Bên Mua chậm hoàn thiện các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Hộ bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán một khoản lãi phạt tính trên số tiền thanh toán đợt cuối với lãi suất là 0,054%/ngày tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày hoàn thành;

e) Tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nếu không hoàn thiện hoặc không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ, lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí theo thông báo và hướng dẫn của Bên Bán để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán. Trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục 02 của Hợp Đồng này tại thời điểm (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Căn Hộ để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 20 (hai mươi) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Khách Hàng đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục Cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 07 (bảy) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo

quy định tại mục này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên giải quyết tương tự quy định tại Điều 11 của Hợp đồng;

f) Cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp đồng này;

g) Cung cấp cho Bên Bán các tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phù hợp với quy định của pháp luật;

h) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua quản lý, sử dụng và định đoạt Căn hộ trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán.

Điều 6. Giao nhận Căn Hộ

1. Điều kiện bàn giao Căn hộ

a) Bên Mua phải hoàn thành điều kiện sau đây trước khi nhận bàn giao Căn hộ thực tế:

Hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp đồng (kể cả các khoản phạt nếu có).

b) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà chung cư và các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo hồ sơ dự án đã được phê duyệt, bảo đảm kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực.

2. Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo thời hạn bàn giao quy định tại Mục 4 của Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng này. Trước thời gian hợp lý kể từ ngày bàn giao Căn hộ dự kiến, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao theo lịch bàn giao và tuân thủ theo quy trình bàn giao được Bên Bán đính kèm theo văn bản thông báo.

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 hoặc đến kiểm tra nhưng không ký biên bản nhận bàn giao Căn hộ mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điểm b Khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn

giao Căn hộ theo thông báo của Bên Bán, Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế, Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng và Bên mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại nào về sau.

Trong trường hợp Bên Mua không thể thực hiện việc nhận bàn giao Căn hộ theo thời hạn trong thông báo nhận bàn giao Căn hộ của Bên Bán thì Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán trước 07 ngày tính từ thời gian bàn giao được ghi trong thông báo. Bên Bán phải gửi văn bản Thông báo bàn giao Căn hộ lần hai cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn hộ. Bên Mua chỉ được gia hạn thời gian nhận bàn giao không quá 01 lần với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán theo Thông báo bàn giao lần một. Với lần Thông báo bàn giao lần hai này, dù Bên Mua có đến nhận hay không đến nhận bàn giao Căn hộ thì mặc nhiên được hiểu là Bên Mua đã đồng ý chính thức nhận bàn giao Căn hộ theo thực tế, Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ theo Hợp đồng và Bên mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại nào về sau.

3. Ngay tại thời điểm bàn giao Căn hộ, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp kiểm tra tình trạng thực tế Căn hộ so với Hợp đồng và Các Bên ký Biên bản bàn giao. Trong trường hợp Các Bên nghiệm thu thực tế Căn hộ, nhưng vẫn còn tồn tại những lỗi, sai sót mà không làm ảnh hưởng đến sinh hoạt thiết yếu của Căn hộ (ví dụ: xước một vài điểm nhỏ ở cửa gỗ, sàn gỗ, tủ bếp; một vài vết sứt cạnh gạch đá ốp lát, thiết bị đồ rời; một vài gợn sóng và không đồng đều màu sơn nước; sai lệch nhỏ khi lắp đặt thiết bị trong Căn hộ v.v.) thì không được xem là lý do hợp lý để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn hộ theo quy định của Hợp đồng. Theo đó, Các Bên tiến hành ký Biên bản bàn giao và ghi nhận lại những lỗi, sai sót trong Phiếu yêu cầu sửa chữa đính kèm Biên bản bàn giao Căn hộ. Bên Bán phải tiến hành sửa chữa những sai sót này sau khi bàn giao Căn hộ.

4. Sau khi Bên Mua đã ký Biên bản bàn giao, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn hộ được áp dụng theo quy định về bảo hành Căn hộ.

5. Kể từ thời điểm Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn hộ, Bên Mua chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn hộ mua bán, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Căn hộ. Bên Mua không được thay đổi, sửa đổi thiết kế

mặt bằng Căn hộ bao gồm những việc sửa đổi ảnh hưởng đến kết cấu chịu lực, tường ngăn, hệ thống kỹ thuật điện, báo cháy, chữa cháy, cấp nước, thoát nước...

Điều 7. Bảo hành

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn hộ với thời hạn 60 tháng đối với các kết cấu chính và 12 tháng đối với phần vật liệu hoàn thiện và các thiết bị kèm theo Căn hộ như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt và thoát nước thải, kể từ ngày Tòa Nhà chung cư được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nghiệm thu được đưa vào sử dụng.

2. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng của khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, hệ thống cung cấp chất đốt, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn hộ thì Bên Bán thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất. Các vật liệu theo danh sách vật liệu quy định tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này được bảo hành theo thời hạn bảo hành và chế độ bảo hành của nhà sản xuất cung cấp vật liệu. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn hộ bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các đồ vật cùng loại có chất lượng tương đương. Việc bảo hành được thực hiện bởi Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền.

3. Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán chậm nhất 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành sẽ theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh. Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo lãnh nhà ở. Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên Mua.

Bên Mua phải bồi thường cho các thiệt hại phát sinh từ việc:

- (i) Bên Mua chậm thông báo quá 03 (ba) ngày kể từ ngày phát hiện Căn hộ có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành cho Bên Bán;
- (ii) Bên Mua không đồng ý cho Ban quản trị Nhà chung cư, nhân viên của Bên Bán hoặc các nhà thầu sửa chữa do Ban quản trị Nhà chung cư/Bên Bán chỉ định vào Căn hộ để thực hiện công việc bảo hành;
- (iii) Bên Mua không đồng ý đưa vào Căn Hộ những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành theo yêu cầu của Bên Mua.

4. 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 gây ra do sự bất cẩn của hoặc sử dụng sai chức năng, quá công suất hoặc sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng của Bên Mua, người thuê Căn hộ, người sử dụng Căn hộ;
- 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 1 Điều này;
- e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 2 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.

5. Sau thời hạn bảo hành theo quy định tại khoản 1 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Căn hộ thuộc trách nhiệm của Bên Mua. Việc bảo trì Phần sở hữu chung trong Nhà chung cư được thực hiện theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Điều 8. Thuế Và Các Khoản Phí, Lệ Phí Liên Quan

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

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

cầu thanh toán các khoản thuế, phí, lệ phí và tiền bảo hiểm cháy nổ theo quy định tại Điều này, Bên Mua phải nộp đầy đủ đúng theo thời hạn ấn định trong thông báo. Trong trường hợp Bên Mua chậm nộp thì phải chịu trách nhiệm liên quan đến việc chậm trễ này, bằng chi phí của mình phải thanh toán các khoản phạt của cơ quan thuế theo quy định của pháp luật (nếu có).

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

4. Các thỏa thuận khác của Các Bên:

a) Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán chỉ do một mình Bên Mua chịu, và Bên Mua bảo đảm rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này.

b) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp đồng này và cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thì Bên Mua có nghĩa vụ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán ngay khi Bên Bán gửi văn bản yêu cầu hoàn trả.

Điều 9. Chuyển Giao Quyền Và Nghĩa Vụ

1. Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn hộ đã mua cho tổ chức tín dụng do Bên Bán chỉ định 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 pháp luật. Không ảnh hưởng đến Bên Bán, việc tổ chức tín dụng chấp thuận cho Bên Mua vay hoặc từ chối là do tổ chức tín dụng tự quyết định phù hợp với quy định pháp luật. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với quyết định của tổ chức tín dụng liên quan giao dịch thế chấp này.

2. Chuyển nhượng Hợp đồng:

a) Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp đồng với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo Hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật. Trước thời điểm Bên Bán thông báo về việc thực hiện thủ tục để

cấp Giấy chứng nhận mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp đồng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

b) Việc chuyển nhượng Hợp đồng phải được lập thành văn bản, có xác nhận của CĐT vào văn bản chuyển nhượng.

c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền, nghĩa vụ của Bên Mua với Chủ đầu tư. CĐT có trách nhiệm tạo điều kiện cho các bên trong việc chuyển nhượng Hợp đồng và không được thu bất kỳ khoản chi phí nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng.

3. Các Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:

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

b) Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn hộ đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp đồng và không phát sinh bất kỳ vi phạm nào liên quan đến các nghĩa vụ được quy định trong Hợp đồng, trừ trường hợp được Bên Bán xem xét và đồng ý bằng văn bản, việc đồng ý này không làm giảm hoặc miễn trách nhiệm, nghĩa vụ theo quy định của Bên mua;

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

d) Sau khi thực hiện chuyển nhượng, Bên Mua có trách nhiệm chuyển giao toàn bộ các hồ sơ mua bán (Hợp đồng, phiếu thu, hóa đơn và các chứng từ khác) cho bên nhận chuyển nhượng.

4. Bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp đồng và tuân thủ các quy định của pháp luật.

5. Kể từ thời điểm Bên Bán ký xác nhận về việc chuyển nhượng Hợp đồng của Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng thì mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng.

6. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

7. Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc khiếu kiện, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào khác liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng này mà không phải do lỗi của Bên Bán.

Điều 10. Phần sở hữu riêng, phần sở hữu chung và phí quản lý vận hành Tòa Nhà

1. Bên Mua được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích sử dụng thực tế Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Nhà chung cư.

2. Bên Bán được quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Bên Bán như quy định tại Mục 5 của Phụ lục 1.

3. Các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung của dự án bao gồm:

a) Nơi để xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà chung cư) được bố trí tại nơi để xe theo thiết kế đã được phê duyệt;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Mua quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

e) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán có quyền được gắn logo dự án, bảng quảng cáo thương hiệu của Bên mua/Chủ đầu tư tại các khu vực sử dụng chung của Tòa Nhà chung cư theo quy định tại Điều này mà không phát sinh bất cứ một khoản chi phí nào phải trả (trừ chi phí sử dụng điện phát sinh). Các Bên thống nhất rằng giá trị khai thác lợi ích thương mại quy định trong đoạn này chưa được phân bổ vào Giá bán Căn hộ và Bên Bán được toàn quyền khai thác lợi ích thương mại này. Không tính đến việc có thanh lý Hợp đồng hay không, quy định tại Điều này không hủy ngang và có hiệu lực trong suốt thời hạn sử dụng Nhà chung cư.

4. Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư:

a) Trước khi bàn giao Căn hộ, Bên Mua có trách nhiệm đóng Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư của 12 tháng đầu tiên kể từ ngày bàn giao Căn hộ cho Bên Bán theo mức phí quy định tại Mục 7 của Phụ lục 1. Danh mục quản lý vận hành mà Bên Bán cung cấp cho Bên Mua trước khi Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập gồm: bảo vệ, vệ sinh môi trường, quản lý vận hành.

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

c) Trường hợp Ủy thương lượng

ban nhân dân tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi có Nhà chung cư có quy định về mức Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư thì mức phí này được đóng theo quy định của Nhà nước, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.

d) Giá sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi..., chỉ thu khi có nhu cầu sử dụng) theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ.

e) Trong trường hợp Phí bảo trì thu được không đủ để thực hiện việc bảo trì phần sở hữu chung thì các chủ sở hữu riêng tại từng thời điểm có nghĩa vụ đóng thêm. Mức thu cụ thể sẽ được thông qua Hội nghị Nhà chung cư nhằm đảm bảo nguyên tắc mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu trong Nhà chung cư.

Điều 11. Trách nhiệm của hai Bên và việc xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng như sau:

a) Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp đồng này thì kể từ ngày quá hạn thanh toán (do Bên Mua chậm thanh toán hoặc không thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn phải thanh toán), Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán:

(i) Tiền lãi suất chậm thanh toán được tính theo mức lãi suất là 0,054%/ngày trên tổng số tiền chậm thanh toán. Thời gian tính lãi suất chậm thanh toán được bắt đầu từ ngày quá hạn thanh toán đầu tiên cho đến ngày Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thực tế cho Bên Bán.

(ii) Ngoài việc thanh toán khoản tiền lãi suất chậm thanh toán nêu tại Mục (i) Điểm a Khoản 1 Điều này, Các Bên thống nhất rằng nếu Bên Mua chậm thanh toán vượt quá 10 (mười) ngày kể từ ngày quá hạn thanh toán đầu tiên thì Bên Mua đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm Hợp đồng với mức phạt được tính theo công thức sau: $01\% \times \text{số tiền chậm thanh toán} \times \text{số ngày chậm thanh toán}$ (tính từ ngày thứ 11 kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Mua thanh toán thực tế cho Bên Bán). Khoản phạt vi phạm Hợp đồng này không giới hạn thời gian vi

phạm cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán hoặc đến khi Các Bên thanh lý Hợp đồng.

(iii) Không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán trong Hợp đồng này và pháp luật Việt Nam, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng mà không phải bồi thường cho Bên Mua khi Bên Mua vi phạm nghiêm trọng bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào theo Hợp đồng này.

Bên Bán gửi thông báo yêu cầu Bên Mua khắc phục các vi phạm quy định tại Mục (iii) nêu trên. Hết thời hạn được nêu trong thông báo mà Bên Mua không khắc phục thì Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp này Bên Bán được quyền tự do bán hoặc cho người khác thuê Căn hộ hoặc định đoạt Căn hộ và Bên Mua đồng ý rằng ngay khi Hợp đồng chấm dứt, Bên Mua phải chịu phạt vi phạm chấm dứt Hợp đồng và thực hiện nghĩa vụ cho Bên Bán cụ thể như sau:

+ Phạt vi phạm chấm dứt Hợp đồng với mức phạt 10% (mười phần trăm) giá trị Hợp đồng; và

+ Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền để khắc phục, hỗ trợ, bù đắp thiệt hại của Bên Bán do đơn phương chấm dứt Hợp đồng trong trường hợp này, bao gồm nhưng không giới hạn: chi phí bán hàng, cơ hội kinh doanh, chi phí vốn, lãi suất ngân hàng, hao mòn tài sản,... với tổng giá trị bằng 30% (ba mươi phần trăm) tổng Giá trị Hợp đồng.

Sau khi Bên Bán ký hợp đồng bán Căn hộ cho bên thứ ba và nhận đầy đủ tiền thanh toán của bên thứ ba mua Căn hộ, Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này.

b) Nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Hợp đồng (bao gồm cả khoản tiền lãi chậm thanh toán) cộng dồn vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua đang có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Mục (iii) Điểm a Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu, có toàn quyền

chiếm hữu, sử dụng, định đoạt Căn hộ và được quyền bán Căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có bất cứ sự đồng ý nào của Bên Mua.

c) Quá 01 (một) ngày kể từ ngày bàn giao ghi trên thông báo bàn giao nêu tại Điều 6 mà Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến đợt bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp đồng thì được xem như Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và đồng ý áp dụng mức phạt được quy định tại Mục (i), Mục (ii) Điểm a Khoản này. Nếu quá hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao ghi trong thông báo mà Bên Mua không hoàn thành nghĩa vụ thanh toán thì Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua đang có hành vi vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán và Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp đồng theo quy định của Mục (iii) Điểm a Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu và được quyền bán Căn hộ cho khách hàng khác mà không cần có bất cứ sự đồng ý nào của Bên Mua.

2. Các Bên thống nhất hình thức xử lý khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Căn hộ cho Bên Mua như sau:

a) Nếu Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp đồng và không vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp đồng này mà Bên Bán vẫn chưa thể bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Mục 3 và Mục 4 Phụ lục 1 của Hợp đồng thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là 0,054%/ngày/trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán. Thời điểm tính lãi suất phạt chậm bàn giao được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Căn hộ thực tế cho Bên Mua nhưng không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày.

b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn

giao thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng với thỏa thuận bổ sung về thời điểm

bàn giao Căn hộ mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp đồng:

(i) Trường hợp Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Bên Bán phải chịu lãi suất chậm bàn giao như quy định tại Mục (a) Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng.

Các Bên thống nhất rằng, trong vòng 15 (mười lăm) ngày trước ngày kết thúc thời hạn bàn giao nêu tại mục (b) Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua đề xuất về thời hạn bàn giao dự kiến mới. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp đồng như nêu tại mục (b) Khoản 2 Điều này, sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Hộ như được nêu tại đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Hộ, khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới.

(ii) Trường hợp Bên Mua phát hành văn bản chính thức chấm dứt Hợp đồng thì Hợp đồng được chấm dứt theo quy định tại Điểm này, Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi và không bao gồm các khoản tiền phạt, lãi chậm trả, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này) cộng với lãi suất chậm bàn giao tương ứng với 180 ngày chậm bàn giao theo công thức sau: $10\%/năm \times$ số tiền Bên Mua đã thanh toán \times 180 ngày. Khoản hoàn trả này được hoàn trả trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt Hợp đồng từ Bên Mua.

3. Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng sau khi đã nhận bàn giao Căn hộ mà không phải lỗi của Bên Bán thì Bên Mua bị xem là chấm dứt Hợp đồng trái quy định. Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ bàn giao lại Căn hộ cho Bên Bán trong vòng 03 (ba) ngày kể từ ngày có thông báo yêu cầu của Bên Bán. Đồng thời, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán được quyền bán Căn hộ cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ các khoản Bên Mua phải trả cho Bên Bán quy định tại Hợp đồng này và khoản khấu hao/hao mòn sau khi đã nhận bàn giao tương ứng với 10% (mười phần trăm) giá trị Hợp đồng sau khi ký hợp đồng bán Căn hộ cho bên thứ ba và đã nhận đầy đủ tiền thanh toán của bên thứ ba mua Căn hộ.

4. Trường hợp Bên Bán đã hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và đã gửi thông báo yêu cầu Bên Mua hoàn tất việc thanh toán các khoản phát sinh (nếu

có) mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện nhưng không đầy đủ thì Bên Mua đồng ý cho Bên Bán không thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Bên Mua đồng ý thanh toán tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất bằng 0,054% nhân (x) số tiền chậm thanh toán nhân (x) số ngày chậm thanh toán. Tuy nhiên, việc chậm thanh toán không được vượt quá 10 (mười) ngày. Từ ngày thứ 11 (mười một) kể từ ngày đến hạn theo thông báo, ngoài lãi suất chậm thanh toán, Bên Mua phải chịu mức tiền phạt do vi phạm Hợp đồng bằng với 5% nhân (x) số tiền chậm thanh toán nhân (x) số ngày chậm thanh toán. Số tiền này Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước khi yêu cầu Bên Bán bàn giao Giấy Chứng Nhận. Quá thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày đến hạn mà Bên Mua vẫn chưa thanh toán đầy đủ cho Bên Bán thì ngoài các khoản tiền lãi chậm nộp và các khoản tiền phạt theo quy định tại khoản này, Bên Mua còn đồng ý cho Bên Bán được toàn quyền sử dụng Căn hộ để xử lý/yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng các biện pháp cưỡng chế đối với Căn hộ được quy định tại Điều 1 của Hợp đồng để đảm bảo nghĩa vụ thanh toán.

5. Trong trường hợp bên vi phạm phát sinh nghĩa vụ phải thanh toán các khoản phạt, bồi thường thiệt hại theo quy định của Hợp đồng cho Bên bị vi phạm, Bên bị vi phạm có quyền bù trừ các khoản này vào bất kỳ khoản phải thanh toán nào cho Bên vi phạm (nếu có), nếu vẫn chưa bù trừ đủ thì Bên vi phạm phải nộp bổ sung tiền còn lại cho Bên bị vi phạm trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán.

Điều 12. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận rằng các sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ví dụ như: chiến tranh, bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, các thảm họa tự nhiên khác; do sự đình công, chậm trễ tiến độ xây dựng của nhà thầu; do sự chậm trễ giải quyết, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với các thủ tục liên quan trong việc thực hiện các nội dung của Hợp đồng; do tình trạng khẩn cấp quốc gia; thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước hoặc do phải thực hiện qui tắc, qui định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có

thảm quyền nào không do lỗi của Các Bên hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

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

3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình không bị xem 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 được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên 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 e Điều 13 của Hợp đồng.

Điều 13. Chấm dứt Hợp Đồng

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

- a) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Căn hộ theo thỏa thuận tại Hợp đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Căn hộ theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp đồng này;
- d) Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp đồng;
- e) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên cũng không có thỏa thuận khác thì

một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này và việc chấm dứt Hợp đồng này không được xem là vi phạm Hợp đồng;

f) Các trường hợp khác theo thỏa thuận của các Bên tại Hợp đồng này.

Điều 14. Thông báo

1. Người nhận và địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia theo thông tin của Các Bên tại Phụ lục 1 của Hợp đồng.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

Bên Mua đồng ý cho Bên Bán được thực hiện gửi các thông tin để thông báo cho Bên Mua thông qua địa chỉ liên hệ hoặc Email của Bên Mua được quy định tại Mục 1 Phụ lục 1 của Hợp đồng hoặc một hình thức khác theo thỏa thuận của hai bên và các thông báo dưới hình thức này có giá trị như gửi bằng văn bản. Trường hợp có sự thay đổi địa chỉ liên hệ/Email, Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán, trong trường hợp không thông báo, Bên Bán mặc nhiên hiểu rằng Bên Mua tiếp tục sử dụng địa chỉ liên hệ/Email như quy định tại Mục 1 Phụ lục 1 của Hợp đồng. Bên Mua đồng ý rằng nghĩa vụ thông báo của Bên Bán được hoàn thành khi Bên Bán gửi thư thông báo qua địa chỉ liên hệ/Email cho Bên Mua thành công như quy định tại Khoản này.

3. Bên Bán đồng ý cho Bên Mua thực hiện việc gửi các thông tin để thông báo cho Bên Bán thông qua địa chỉ Số 2W Ung Văn Khiêm, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM liên quan đến vấn đề thanh toán, các nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng này, và gửi Email qua địa chỉ Email: dichvukhachhang@haanhomes.vn liên quan đến các thông báo khác. Đối với việc thông báo tiến độ xây dựng của dự án được cập nhật trên trang thông tin điện tử (website) của Bên Bán cũng được xem là một hình thức thông báo. Bất kỳ việc trao đổi trực tiếp nào giữa Bên Mua và Bên Bán phải được thực hiện theo lịch đặt trước và Bên Bán chỉ có nghĩa vụ tiếp nhận, làm việc với Bên Mua khi Bên Mua đã nhận được xác nhận lịch đặt trước từ Bên Bán với nguyên tắc mỗi lần làm việc chỉ một chủ Căn hộ hoặc một người đại diện của Căn hộ.

Ngoài ra, các vấn đề liên quan đến việc thực hiện các nghĩa vụ khác của Các Bên theo quy định của Hợp đồng, Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Bán.

4. Các Bên xác nhận rằng, việc thông báo được xem là đã thực hiện thành công khi người gửi đã gửi thông báo đến đúng địa chỉ của người nhận theo quy định tại Hợp đồng này và tại thời điểm như sau:

- a) Vào ngày nhận trong trường hợp thư giao tay có xác nhận của người nhận thông báo;
- b) Năm (5) ngày kể từ ngày đóng dấu bưu điện;
- c) Vào ngày gửi trong trường hợp gửi thư điện tử thành công.

Điều 15. Các thỏa thuận khác

1. Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà các bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.

2. Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Căn Hộ với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Căn Hộ theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

3. Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

4. Bên Mua đồng ý ký kết Hợp đồng này sau khi đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn hộ, tình trạng pháp lý dự án, thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở hình thành trong tương lai mà không yêu cầu Bên Bán phải thực hiện thêm bất kỳ thủ tục pháp lý nào. Bên Mua đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu, thông tin cần thiết liên quan đến Căn hộ và việc ký kết Hợp đồng.

5. Bên Mua cam kết số tiền Bên Mua thanh toán theo Hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những tranh chấp liên quan đến khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp đồng này.

6. Bên Mua, thông qua việc ký kết Hợp đồng này, xác nhận rằng Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Nội quy Chung Cư. Nội quy Chung Cư có thể được sửa đổi, bổ sung vào bất kỳ thời điểm nào bởi Hội nghị Nhà chung cư.

7. Mặc dù Hợp đồng này có thể ghi nhận gồm hai người hoặc nhiều người cùng đứng tên Bên Mua nhưng Bên Bán xem đây là quyền và nghĩa vụ chung hợp nhất không phân chia của Bên Mua. Tất cả mọi người đều có nghĩa vụ thực hiện những cam kết, thỏa thuận trong Hợp đồng này. Khi có một hoặc một số trong những người đứng tên trên Hợp đồng không hoặc không thể thực hiện nghĩa vụ thì những người còn lại có trách nhiệm thực hiện toàn bộ nghĩa vụ trong Hợp đồng kể cả khi chỉ còn một người duy nhất. Trong trường hợp Bên Mua gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp đồng này là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên Mua, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên Bán không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên Mua hoặc mỗi người trong Bên Mua đối với Bên Bán nhưng Bên Bán có quyền yêu cầu mỗi người của Bên Mua thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Để thuận tiện, (i) tất cả những người thuộc Bên Mua ủy quyền cho 01 (một) người thuộc Bên Mua có tên tại Mục 1 Phụ lục 01 Hợp đồng làm người đại diện của tất cả những người của Bên Mua để liên lạc với Bên Bán đối với hoặc liên quan đến Căn hộ (“Người Đại Diện”) và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện ràng buộc tất cả những người của Bên Mua và (iii) Bên Bán không buộc phải có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên Mua. Tuy nhiên, cho dù có sự ủy quyền nêu trên, nếu các tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua thì từng người thuộc Bên Mua đều phải ký tên trên các tài liệu đó.

8. Tất cả các quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này là quyền, lợi ích, nhiệm vụ, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép tương ứng của họ. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, (những) người thừa kế của Bên

Mua được kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này theo quy định của pháp luật.

9. Bên Mua cam kết mọi hành vi phát tán, truyền thông các thông tin liên quan đến hợp đồng này dưới mọi hình thức, bao gồm nhưng không giới hạn về hình ảnh, thương hiệu, dự án, dịch vụ, nhân sự của Bên Bán (không giới hạn các bên hợp tác kinh doanh, đối tác, khách hàng, v.v..) mà không có sự đồng ý của Bên Bán; và/hoặc có hành vi rủ rờ, tụ tập nhiều người mà bên Bán xét thấy hành vi đó gây ảnh hưởng đến uy tín, thương hiệu, hoạt động kinh doanh bình thường của Bên Bán được xem là hành vi vi phạm Hợp đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp đồng để xử lý. Ngoài ra, Bên Bán được quyền yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý khi Bên Mua có các hành vi được quy định tại Điểm này nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán;

10. Các giá trị gồm giá bán Căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất) và giá trị quyền sử dụng đất quy định tại Phụ lục 2 của Hợp đồng là giá tạm tính. Trường hợp khi quyết toán công trình theo quy định pháp luật, giá trị quyền sử dụng đất có thay đổi so với giá tạm tính ban đầu, Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán mặc nhiên được điều chỉnh các giá trị sau: Giá bán Căn hộ chưa có thuế giá trị gia tăng (đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất), giá trị quyền sử dụng đất trong Hợp đồng và hóa đơn giá trị gia tăng (nếu có) theo quy định pháp luật. Việc điều chỉnh giá trị này không thay đổi tổng giá trị Hợp đồng hay bất cứ quyền lợi và nghĩa vụ liên quan khác theo Hợp đồng. Sau khi điều chỉnh, Bên Bán có nghĩa vụ thông báo cho Bên Mua theo quy định về thông báo tại Điều 14 của Hợp đồng này.

Điều 16. Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp

1. Hợp đồng này được áp dụng và giải thích theo pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp các bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp đồng thì hai bên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một trong hai bên thông báo bằng văn bản cho bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết thì một trong hai bên có quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Điều 17. Hiệu lực của Hợp đồng

1. Các Phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Các Bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên kể từ thời điểm ký kết. Trường hợp các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp đồng thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả hai Bên.
2. Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, Khoản, Điểm trong Hợp đồng này bị Cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên 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 với các Bên. Các Bên 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 các Bên.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng tòa nhà có Căn hộ mua bán, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn hộ mua bán đã được phê duyệt, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Căn hộ và 01 (một) bản nội quy quản lý sử dụng tòa nhà.
4. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành 04 (bốn) bản có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký tên và đóng dấu)

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

LÊ VĂN HÙNG

PHỤ LỤC 1

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMBCH ngày)

1. Thông tin của Các Bên ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn hộ:

a) BÊN BÁN CĂN HỘ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ AN

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 3702642596 Mã số thuế 3702642596
- Địa chỉ: Số 18 Đường Kha Vạn Cân, Phường An Bình, Thị Xã Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, Việt Nam.
- Điện thoại : 0907008123 Fax: - Email:
- Số tài khoản : 13010002006746

Tại Ngân hàng : Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2

- Đại diện bởi : Ông LÊ VĂN HÙNG Chức vụ: Tổng Giám Đốc

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

b) BÊN MUA CĂN HỘ

- Ông (bà)/Công ty⁸⁰.....

- Giấy chứng nhận đầu tư (hoặc giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh) số.... hoặc mã số doanh nghiệp: cấp ngày:/..../....., tại. [nếu là tổ chức]

- Đại diện bởi Ông/Bà [nếu Bên mua là tổ chức] Chức vụ:.....

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

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

⁸⁰ Nếu có nhiều người mua cùng đứng tên trong Hợp đồng thì tại mục này phải ghi đầy đủ thông tin về những người cùng mua nhà ở này.

- Hộ khẩu thường trú:.....
- Số CMND/CCCD (hộ chiếu):.....cấp ngày:...../...../....., tại [nếu là cá nhân]
- Địa chỉ trụ sở chính [nếu là tổ chức]:.....
- Địa chỉ liên hệ:
- Điện thoại:.....Fax (nếu có):.....
- Số tài khoản (nếu có):.....tại Ngân hàng.....
- Email :

(sau đây gọi tắt là “Bên Mua”)

Bên Bán và Bên Mua được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.

2. Đặc điểm của Căn hộ mua bán:

a) Căn hộ mua bán có đặc điểm chi tiết như sau:

- (i) Căn hộ số:..... tại tầng (tầng có Căn hộ):....., thuộc Dự án
- (ii) Diện tích sử dụng Căn hộ là:.....m². Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) và là căn cứ để tính Giá bán Căn hộ quy định tại Điều 2 và Phụ Lục 2 của Hợp đồng;
- (iii) Diện tích sàn xây dựng là: m² (diện tích 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);
- (iv) Mục đích sử dụng Căn hộ: Dành để ở.
- (v) Năm xây dựng (dự kiến hoàn thành): Năm 2021

b) Đất xây dựng nhà chung cư có Căn hộ có các đặc điểm sau:

- (i) Thửa đất số: 1854 và 1855
- (ii) Tờ bản đồ số: 48
- (iii) Được xây dựng trên khu đất có diện tích: 14.757,3 m² (diện tích đất xây dựng công trình là 6.660,06 m²)

3. Tiến độ xây dựng:

Căn hộ được dự kiến bàn giao trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng.

4. Thời hạn bàn giao căn hộ:

Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua dự kiến trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng. Việc bàn giao Căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này là 180 (một trăm tám mươi) ngày.

5. Phần sở hữu riêng của Bên Bán:

Phần sở hữu riêng của Bên Bán bao gồm các Căn hộ mà Bên Bán chưa bán/không bán, tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 10 của Hợp đồng), hồ bơi, công viên, khu vực tập thể dục; các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại và khu vực khối để bán lẻ; khu vực để xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư, khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.

6. Tiện ích:

Theo hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt, dự án có bố trí tối đa 02 (hai) chỗ để xe máy/Căn hộ trong bãi đỗ xe của Nhà chung cư tại phần diện tích thuộc sở hữu chung quy định tại Điểm a, Khoản 3, Điều 10 của Hợp đồng. Bên Mua phải trả phí trông giữ xe cho đơn vị cung ứng dịch vụ theo quy định tại Điểm a, Khoản 1, Điều 5 của Hợp đồng.

7. Mức Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư (“Phí quản lý vận hành”):

Hai Bên thống nhất thỏa thuận mức Phí quản lý, vận hành Nhà chung cư như sau: Tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Căn hộ cho Bên Mua theo quy định tại Điều 6 của Hợp đồng đến thời điểm Ban quản trị Nhà chung cư được thành lập và ký Hợp đồng quản lý, vận hành nhà ở với Doanh nghiệp quản lý vận hành Nhà chung cư thì mức phí quản lý là: đồng/m²/tháng trong 12 tháng đầu tiên (chưa bao gồm VAT (nếu có)). Mức phí này có thể được Bên Bán điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với từng thời điểm.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký tên và đóng dấu)

BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))

LÊ VĂN HÙNG

PHỤ LỤC 2

(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMBCH ngày)

1. Tổng giá trị Hợp đồng, Giá bán Căn hộ:

Tổng giá trị Hợp đồng là: (a) + (b) = (Bằng chữ), trong đó bao gồm:

a) Giá bán Căn hộ là:..... đồng (Bằng chữ).

Giá bán Căn hộ quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, trong đó:

✓ Giá trị quyền sử dụng đất.....; và

✓ Thuế giá trị gia tăng là: mức thuế suất tạm tính 10%: đồng (Bằng chữ) được tính theo quy định của luật thuế hiện hành.

Giá bán căn hộ nêu tại Khoản a Mục 1 Phụ lục 2 là cố định, không thay đổi trong quá trình thực hiện hợp đồng, ngoại trừ giá bán căn hộ sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau đây:

- Thuế suất thuế giá trị gia tăng thay đổi lớn hơn 10% do sửa đổi bổ sung luật hiện hành. Theo đó, Thuế giá trị gia tăng điều chỉnh tăng = mức thuế suất điều chỉnh tăng nhân (x) với giá trị chưa thanh toán còn lại của Căn hộ và được cộng thêm vào tổng giá trị Hợp đồng. Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán thêm các khoản thuế chênh lệch phát sinh tăng do thay đổi mức thuế suất theo quy định vào thời điểm phát sinh nghĩa vụ thanh toán theo Hợp đồng;

- Tỷ lệ thuế suất áp dụng cho quyền sử dụng đất nếu có thay đổi theo quy định pháp luật thì Bên Mua phải thanh toán thêm khoản thuế phát sinh này;

- Hai Bên đồng ý rằng khi có phát sinh trường hợp điều chỉnh giá hợp đồng theo Điểm này, Bên Bán phát hành thông báo cho Bên Mua về giá trị điều chỉnh tăng của Hợp đồng và thông báo này được xem như một phần tài liệu đính kèm của Hợp đồng, có giá trị pháp lý tương đương Hợp đồng.

b) Kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư bằng 02% (hai phần trăm) giá bán Căn hộ (kinh phí này được tính trước thuế) là:.....đồng (Bằng chữ).

Trong trường hợp Nhà nước yêu cầu nộp thuế giá trị gia tăng thì Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán tiền thuế này.

2. Phương thức và địa điểm thanh toán:

a) Thanh toán bằng tiền mặt: thanh toán theo địa chỉ trên thông báo CĐT gửi Khách hàng.

b) Thanh toán bằng chuyển khoản: thanh toán theo thông tin tài khoản dưới đây:
Tài khoản số 13010002006746

Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất Động Sản Hà An

Tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Sở Giao Dịch 2

Thông tin trên có thể được thay đổi tùy theo thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm. *(Khi chuyển khoản, Bên Mua phải ghi rõ họ tên, ký hiệu Căn hộ)*

3. Tiến độ thanh toán giá trị Hợp đồng

a) Bên mua thanh toán Giá bán Căn hộ cho Bên Bán theo các đợt với số tiền cụ thể như sau:

Đợt	Thời gian	Tiến độ xây dựng	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1	Ngay khi ký Hợp đồng		
Đợt 2
(đợt bàn giao Căn hộ)	Thông báo nhận bàn giao Căn hộ		
(đợt cuối)	Theo thông báo của Bên Bán hoặc tại thời điểm Bên Bán bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ để Bên Mua tự tiến hành nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận		

	Tổng		100%
--	-------------	--	-------------	-------

b) Bên Mua thanh toán kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của Nhà chung cư (02% Giá bán Căn hộ) theo quy định sau:

Theo thông báo nhận bàn giao Căn hộ	100%
-------------------------------------	------	-------

c) Bên Mua phải có trách nhiệm thanh toán theo đầy đủ, đúng tiến độ được quy định tại Điểm a Mục này mà không cần bất cứ một hình thức thông báo nào của Bên Bán.

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN
(Ký tên và đóng dấu)


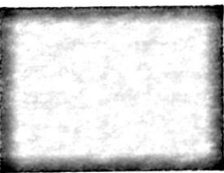



BÊN MUA
(Ký, ghi rõ họ tên và đóng dấu (nếu có))



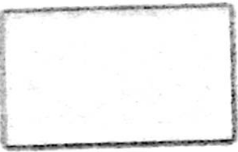
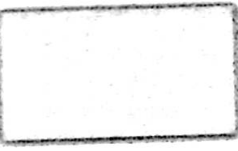
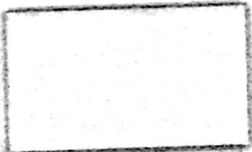

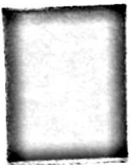
LÊ VĂN HÙNG


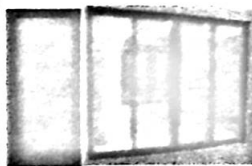





PHỤ LỤC 3



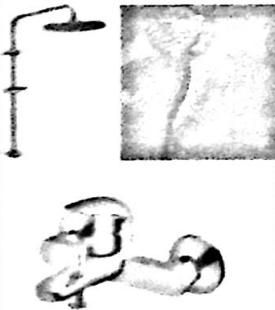





BẢNG DANH MỤC NGUYÊN VẬT LIỆU







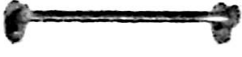

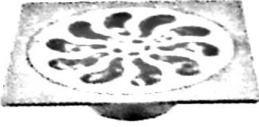
(Đính kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số/...../HDMBCH ngày)





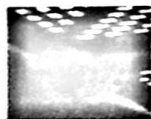
STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	XUẤT XỨ	HÌNH ẢNH MINH HOẠ
SÀN				
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng bếp,	Gạch granite nhân tạo kích thước 800x800	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
2	Phòng ngủ	Sàn gỗ công nghiệp	Nhập khẩu	
3	Phòng vệ sinh	Gạch granite nhân tạo kích thước 300x600 chống trượt	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
4	Logia	Gạch granite nhân tạo kích thước 150x600 hoặc 300x600 chống trượt	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam chất lượng cao	
5	Sân phơi và chỗ để dàn nóng máy lạnh	Gạch granite nhân tạo kích thước 150x600 hoặc 300x600 chống trượt	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
TƯỜNG				
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng bếp	Sơn nước hoàn thiện, len chân tường nhựa tổng hợp.	Sơn: ICI Dulux, Toa, Jotun, hoặc tương đương Len chân tường: Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	Màu theo thiết kế
2	Phòng ngủ	Sơn nước hoàn thiện, len chân tường nhựa tổng hợp.	Sơn: ICI, Toa, Jotun, hoặc tương đương. Len chân tường: Nhập khẩu hoặc hàng Việt Nam cao cấp	Màu theo thiết kế

3	Phòng vệ sinh	Gạch granite nhân tạo kích thước 300x600.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
4	Logia, sân phơi và chỗ để dàn nóng máy lạnh.	Sơn nước hoàn thiện, len chân tường là gạch cùng loại gạch nền,	Sơn ICI dulux, Toa, Jotun, hoặc tương đương.	Màu theo thiết kế
TRẦN				
1	Phòng khách, phòng ăn, phòng bếp.	Trần bê tông hoặc thạch cao tùy theo vị trí, sơn nước hoàn thiện	Tấm trần Lafarge, USG, Knauf, Vinh Tường hoặc tương đương. Sơn ICI dulux, Toa, Jotun hoặc tương đương.	
2	Phòng ngủ	Trần bê tông hoặc thạch cao tùy theo vị trí, sơn nước hoàn thiện	Tấm trần Lafarge, USG, Knauf, Vinh Tường hoặc tương đương. Sơn ICI Dulux, Toa, Jotun hoặc tương đương.	
3	Phòng vệ sinh.	Trần thạch cao chống ẩm - sơn nước hoàn thiện	Tấm trần Lafarge, USG, Knauf, Vinh Tường hoặc tương đương. Sơn ICI Dulux, Toa, Jotun, Seamaster hoặc tương đương.	
4	Logia, sân phơi và chỗ để dàn nóng máy lạnh.	Trần bê tông hoặc thạch cao tùy theo vị trí, sơn nước hoàn thiện	Tấm trần Lafarge, USG, Knauf, Vinh Tường hoặc tương đương. Sơn ICI Dulux, Toa, Jotun, Seamaster hoặc tương đương.	
CỬA ĐI				
1	Cửa chính vào căn hộ	Cửa gỗ công nghiệp chống cháy, hoàn thiện vân gỗ.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
2	Phòng ngủ	Cửa gỗ công nghiệp, hoàn thiện vân gỗ.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	

3	Phòng vệ sinh	Cửa chống nước, hoàn thiện vân gỗ.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
4	Phòng khách / Phòng ngủ ra lô gia	Cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện	Nguyên liệu chính là hàng nhập khẩu hoặc hàng Việt Nam cao cấp. Gia công cửa tại Việt Nam.	
5	Cửa ra sân phơi	Cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện	Nguyên liệu chính là hàng nhập khẩu hoặc hàng Việt Nam cao cấp. Gia công cửa tại Việt Nam.	
6	Phụ kiện cho cửa phòng ngủ	Khóa tay nắm tròn	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
7	Phụ kiện cho cửa phòng vệ sinh	Khóa tay nắm tròn	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
8	Hệ thống khóa cửa chính	Khóa thẻ từ, mã số, chìa cơ.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
CỬA SỔ				
1	Phòng ngủ	Cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện	Nguyên liệu chính là hàng nhập khẩu hoặc hàng Việt Nam cao cấp. Gia công cửa tại Việt Nam.	
2	Phòng vệ sinh – tùy vị trí	Cửa kính khung nhôm sơn tĩnh điện	Nguyên liệu chính là hàng nhập khẩu hoặc hàng Việt Nam cao cấp. Gia công cửa tại Việt Nam.	
PHÒNG VỆ SINH MASTER				
1	Chậu rửa lavabo.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	





2	Vòi lavabo.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
3	Bồn vệ sinh.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
4	Vòi tắm nóng lạnh, vòi sen (đồng với vệ sinh phòng master)	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
5	Gương soi.	Kính tráng thủy	Hàng Việt Nam cao cấp	
6	Vòi xịt nước.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Inax hoặc tương đương	
7	Hộp giấy vệ sinh.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Inax hoặc tương đương	
8	Giá treo khăn.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Inax hoặc tương đương	
9	Vách kính, cửa kính và phụ kiện kính cho khu vực tắm đứng.	Kính cường lực	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
10	Phễu thu sàn	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
PHÒNG VỆ SINH CHUNG				


1	Chậu rửa lavabo.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
2	Vòi lavabo.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
3	Bồn vệ sinh.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
4	Vòi tắm nóng lạnh, vòi sen (đối với vệ sinh chung)	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Regel hoặc Tương đương	
5	Gương soi.	Kính tráng thủy	Hàng Việt Nam cao cấp	
6	Vòi xịt nước.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Inax hoặc tương đương	
7	Hộp giấy vệ sinh.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Inax hoặc tương đương	
8	Giá treo khăn.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Toto/American Standard/Inax hoặc tương đương	
9	Vách kính ,cửa kính và phụ kiện kính cho khu vực tắm đứng.	Kính cường lực	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
10	Phễu thu sàn	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
THIẾT BỊ KHÁC				

1	Tủ bếp	Tủ bếp trên và tủ bếp dưới bằng gỗ công nghiệp; mặt bếp đá granite tự nhiên.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
2	Chậu rửa chén	Inox 304	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
3	Vòi rửa chén	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Dicaprio, Roland, hoặc tương đương	
4	Hệ thống liên lạc nội bộ - intercom	Video intercom, kết hợp hệ thống điều khiển gọi thang máy.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	
5	Camera cabin thang máy.	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất.	Nhập khẩu, hoặc hàng Việt Nam cao cấp	

THIẾT BỊ CƠ ĐIỆN

THIẾT BỊ	VỊ TRÍ										Quy cách/ Thương hiệu	Hình ảnh
	Phòng Khác	Phòng ăn	Phòng bếp	Phòng ngủ chính	Phòng ngủ 2	Phòng ngủ 3	Phòng vệ sinh	Sân phơi	Lô gia			
	Ổ cắm điện	Có	Có	Có	Có	Có	Có					

Công tắc	Có	Có	Có	Có	Có	Có	Có			Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất. Hager/ Schneider/Le gr and/Panasoni c hoặc tương đương	
Đèn chiếu sáng	Có	Có	Có	Có	Có	Có	Có	Có	Có	Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất. Duhai/AC/ Paragon Hoặc tương đương	
Điểm chờ đầu nối đèn	Có	Có		Có	Có	Có					
Ổ cắm tivi (RG6)	Có			Có	Có	Có				Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất. Hager/ Schneider/Le gr and/Panasoni c hoặc tương đương	
Ổ cắm điện thoại (RJ11)	Có									Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất. Hager/ Schneider/Le gr and/Panasoni c hoặc tương đương	

Ổ cắm Internet (RJ11)	Có									Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất. Hager/Schneider/Le gr and/Panasonic hoặc tương đương	
Điểm chờ đầu nguồn điện			Có								
Điểm chờ cấp và thoát nước máy giặt								Có		Đồng Nai/Đệ Nhật/Hoa Sen hoặc tương đương	
Ống cấp nước nóng								Có		Đồng Nai/Đệ Nhật/Hoa Sen hoặc tương đương	
Ống cấp nước lạnh			Có					Có	Có	Đồng Nai/Đệ Nhật/Hoa Sen hoặc tương đương	
Ống thoát nước			Có					Có	Có	Có	Đồng Nai/Đệ Nhật/Hoa Sen hoặc tương đương
Ống gas, dây nguồn, khiển, bảo ôn và	Có			Có	Có	Có					Theo tiêu chuẩn nhà sản xuất

PHỤ LỤC 4

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG TÒA NHÀ

(Đính kèm Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số:/...../HDMBCH, ký ngày.....)

(“Hợp đồng”)

Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng

Bản nội quy này (“**Bản Nội Quy**”) quy định các nội dung về quản lý sử dụng nhà chung cư được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Chung Cư, CĐT hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Nhà Chung Cư này.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Bản Nội Quy này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Bản Nội Quy này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

1.1 “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” hoặc “**Bên Mua**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

1.2 “**Nhà Chung Cư**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ, và (ii) được phát triển bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ các công trình tiện ích chung của Nhà Chung Cư kể cả phần khuôn viên (nếu có), và (iii) được xây dựng trên một phần các thửa đất số 1854 và 1855, tờ bản đồ số 48 của Khu Đất Dự Án, tại Phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

1.3 “**Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư**” là phần diện tích và các thiết bị thuộc sở hữu, sử dụng chung trong Nhà Chung Cư theo quy định của Luật Nhà Ở và được quy định tại Điều 14.2 của Bản Nội Quy.

1.4 “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.

1.5 “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN HÀ AN (hoặc bất kỳ bên thứ ba nào là bên kế nhiệm) là bên có các quyền và nghĩa vụ như CĐT của Dự Án.

1.6 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư**” là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

1.7 “**Ban Quản Trị**” là tổ chức có tư cách pháp nhân, có con dấu, được thành lập và hoạt động theo mô hình quy định tại Quy chế quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư do Bộ Xây dựng ban hành.

1.8 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình trong Nhà Chung Cư để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.

1.9 “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Nhà Chung Cư và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 13.2 của Bản Nội Quy này.

1.10 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Nhà Chung Cư được tổ chức theo quy định pháp luật.

1.11 “**Người Sử Dụng**” là tổ chức hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Nhà Chung Cư.

Điều 2: Quy định đối với Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Nhà Chung Cư

2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú 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.

2.2 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.

2.3 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; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường.

2.4 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, 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 do Bộ Xây dựng ban hành và Bản Nội Quy này.

Điều 3: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

3.1 Khi chưa tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu thì CĐT có trách nhiệm tổ chức việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư. Trường hợp CĐT không đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định tại Khoản 2 Điều 105 của Luật Nhà ở thì phải thuê đơn vị có đủ điều kiện về chức năng, năng lực theo quy định để thực hiện việc quản lý vận hành.

3.2 Thu và quản lý Phí Bảo Trì và bàn giao Phí Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của pháp luật hiện hành;

3.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Nhà Chung Cư cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Nhà Chung Cư cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

3.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Nhà Chung Cư cho những Người Sử Dụng;

3.5 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Nhà Chung Cư;

3.6 Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD ngày 15/02/2016 của Bộ Xây dựng và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp điện, nước, các dịch vụ tiện ích khác ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí quản lý vận hành sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng

thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành. Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khác phục;

3.7 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các chủ sở hữu, Người Sử Dụng của Nhà Chung Cư do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt

3.8 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.

3.9 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.

3.10 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư.

3.11 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.

3.12 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

3.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

Điều 4: Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư

4.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư sau khi Nhà Chung Cư được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.

4.2 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư:

- a) Thực hiện quản lý vận hành Nhà Chung Cư theo quy định của Quy chế của Bộ Xây dựng và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với CĐT (trước khi Ban

Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì.

b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này.

c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các chủ sở hữu/Người Sử Dụng Nhà Chung Cư trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ.

d) Thu Phí QL&VH theo thỏa thuận với các chủ sở hữu, Người Sử Dụng; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư.

e) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Nhà Chung Cư để thực hiện việc quản lý vận hành Nhà Chung Cư;

f) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư hoặc trang thiết bị dùng chung trong Nhà Chung Cư bị hư hỏng để đảm bảo cho Nhà Chung Cư hoạt động đúng cách;

g) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ và tiện ích khác, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí QL&VH sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thông báo bằng văn bản trước ba (3) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;

- h) 06 tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Nhà Chung Cư với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lấy ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- i) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Nhà Chung Cư.
- j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan

Điều 5: Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà Chung Cư

5.1 Ban quản trị nhà chung cư, cụm nhà chung cư được thành lập và hoạt động theo mô hình Hội đồng quản trị của hợp tác xã hoặc của công ty cổ phần. Hội nghị nhà chung cư quyết định lựa chọn mô hình hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư cho phù hợp với thực tế từng tòa nhà, cụm nhà chung cư.

5.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:

- a) Đôn đốc, nhắc nhở các chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc thực hiện nội quy, quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư;
- b) Quản lý, sử dụng kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật nhà ở và quyết định của Hội nghị nhà chung cư; báo cáo Hội nghị nhà chung cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- c) Đề nghị Hội nghị nhà chung cư thông qua mức giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư;
- d) Ký hợp đồng cung cấp dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư với CĐT hoặc đơn vị có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư sau khi đã được Hội nghị nhà chung cư lựa chọn theo quy định tại điểm d khoản 3 Điều 102 của Luật nhà ở.
- e) Trường hợp nhà chung cư không yêu cầu phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 105 của Luật nhà ở và được Hội nghị nhà chung cư giao cho Ban quản trị thực hiện quản lý vận hành thì Ban quản trị nhà chung cư

thực hiện việc thu, chi kinh phí quản lý vận hành theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

f) Ký kết hợp đồng với đơn vị có năng lực bảo trì nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư và giám sát hoạt động bảo trì. Việc bảo trì phần sở hữu chung có thể do đơn vị đang quản lý vận hành nhà chung cư hoặc đơn vị khác có năng lực bảo trì theo quy định của pháp luật về xây dựng thực hiện;

g) Thu thập, tổng hợp ý kiến, kiến nghị của người sử dụng nhà chung cư về việc quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ nhà chung cư để phối hợp với cơ quan chức năng, tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết;

h) Phối hợp với chính quyền địa phương, tổ dân phố trong việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự, an toàn xã hội trong nhà chung cư;

i) Thực hiện đúng quy chế hoạt động của Ban quản trị nhà chung cư đã được Hội nghị nhà chung cư thông qua, không được tự bãi miễn hoặc bổ sung thành viên Ban quản trị nhà chung cư;

j) Được hưởng thù lao trách nhiệm và các chi phí hợp lý khác theo quyết định của Hội nghị nhà chung cư;

k) Chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư khi thực hiện quyền và trách nhiệm không đúng với quy định tại khoản này;

l) Thực hiện các công việc khác do Hội nghị nhà chung cư giao mà không trái với quy định pháp luật;

m) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ nhà chung cư; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ CĐT cho đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp nhà chung cư phải có đơn vị quản lý vận hành theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp đơn vị quản lý vận hành là chủ đầu tư;

n) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp hội nghị nhà chung cư theo quy định của pháp luật; thông báo công khai nội dung họp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại hội nghị nhà chung cư;

- o) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban quản trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư để hội nghị nhà chung cư kiểm tra, giám sát, thông qua theo quy định của pháp luật;
- p) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định của Luật Nhà ở và các quy định pháp luật có liên quan; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực nhà chung cư;
- q) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu nhà chung cư về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị;
- r) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp hội nghị nhà chung cư, công nhận Ban quản trị nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành; tổ chức họp hội nghị nhà chung cư để quyết định thay thế đơn vị quản lý vận hành trong trường hợp đơn vị đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành;
- s) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi CĐT không bàn giao hồ sơ nhà chung cư, không bàn giao kinh phí bảo trì phần sở hữu chung của nhà chung cư theo quy định;
- t) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban quản trị mới sau khi được công nhận;
- u) Thành viên Ban quản trị nếu có hành vi vi phạm các quy định tại khoản này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ xây dựng ban hành, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
- v) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện các quyền, trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật;

w) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban quản trị đã được hội nghị nhà chung cư thông qua và quy định của pháp luật có liên quan.

5.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số.

5.4 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc sau:

a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm b) và c) của Điều 5.4 này.

b) Đối với nhà chung cư có nhiều chủ sở hữu thì các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:

- Đề xuất thay đổi đơn vị quản lý vận hành;
- Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
- Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Nhà Chung Cư;
- Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với CĐT trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Chung Cư;
- Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.

c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư có nhiều chủ sở hữu thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:

- Trường hợp Ban Quản Trị của tòa nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của tòa nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;
- Trường hợp Ban Quản Trị của cụm nhà chung cư quyết định việc bảo trì phần sở hữu chung của cả cụm nhà chung cư thì phải được 100% thành viên Ban Quản

Trị cụm nhà chung cư đồng ý; nếu chi bảo trì phần sở hữu chung của một hoặc một số tòa nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số tòa nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

5.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.

Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng

6.1 Yêu cầu Ban quản trị và Ban Quản lý nhà chung cư cung cấp thông tin, các nội dung liên quan đến quản lý, sử dụng nhà chung cư.

6.2 Chủ sở hữu nhà chung cư có trách nhiệm đóng bảo hiểm cháy, nổ theo quy định của pháp luật.

6.3 Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Bản nội quy này và Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

6.4 Đóng đầy đủ, đúng thời hạn kinh phí quản lý vận hành nhà chung cư và các chi phí khác theo quy định của pháp luật và theo thỏa thuận với các nhà cung cấp dịch vụ.

Điều 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Nhà Chung Cư

7.1 Sử dụng Phí Bảo Trì, Phí quản lý vận hành không đúng quy định của pháp luật.

7.2 Gây thâm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc 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 với bản nội quy và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.

7.3 Chăn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Nhà Chung Cư.

7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Nhà Chung Cư không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.

7.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần sở hữu chung, sử dụng chung của Nhà Chung Cư; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện

tích không phải để ở trong Nhà Chung Cư có mục đích hỗn hợp so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.

7.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Nhà Chung Cư:

a) Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;

b) Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.

7.7 Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

7.8 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà Ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP và pháp luật liên quan.

7.9 Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu căn hộ và Người sử dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

Điều 8: Quy định về bảo đảm an toàn, văn minh trong Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

8.1 Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng.

8.2 Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.

8.3 Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Nhà Chung Cư, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Nhà Chung Cư.

8.4 Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vắt ngang cửa sổ của căn hộ.

8.5 Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Nhà Chung Cư.

8.6 Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Nhà Chung Cư.

8.7 Đảm bảo rằng vật nuôi trong Căn Hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư sẽ không gây ảnh hưởng/làm phiền đến các cư dân khác.

Điều 9: Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Nhà Chung Cư phải tuân thủ các quy định sau đây:

9.1 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.

9.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Nhà Chung Cư.

9.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.

9.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.

9.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.

9.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Nhà Chung Cư.

Điều 10: 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

10.1 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 Trong Nhà Chung Cư và ảnh hưởng đến các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng khác.

10.2 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.

10.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư 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 Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành 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.

10.4 Trường hợp Nhà Chung Cư có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong 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 và Bản Nội Quy này.

10.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 9 giờ sáng tới 5 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 9 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Nhà Chung Cư. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Nhà Chung Cư hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ.

10.6 Các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư/Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

Điều 11: Quy định về việc phòng chống cháy nổ, xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà

11.1 Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng phải tuân thủ đầy đủ các quy định về phòng chống cháy nổ của Tòa Nhà như được niêm yết công khai tại Bảng thông báo của Tòa Nhà. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Đơn vị quản lý vận hành để xử lý.

11.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa 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.

11.3 Cư dân nhà Chung cư có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh luật phòng cháy chữa cháy (sau đây gọi tắt là Luật PCCC) được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2001, sửa đổi năm 2013 và các phương án phòng cháy chữa cháy cơ sở được Cơ quan cảnh sát phòng cháy chữa cháy có thẩm quyền ban hành.

11.4 Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội dân phòng, đội dân phòng, đội phòng cháy chữa cháy cơ sở được lập tại nơi cư trú... khi có yêu cầu (theo Khoản 2, Điều 5, Luật PCCC).

11.5 Cư dân nhà Chung cư là người chịu trách nhiệm tổ chức hoạt động và thường xuyên kiểm tra PCCC trong phạm vi trách nhiệm của mình ... theo luật phòng cháy chữa cháy và các trách nhiệm cụ thể khác như sau:

- a) Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho ban quản lý tòa nhà, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, gas, ngắt cầu dao tổng. Chủ nhà cho các văn phòng công ty, người nước ngoài thuê căn hộ có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà nghiêm chỉnh chấp hành nội quy này.
- b) Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin ở các căn hộ.
- c) Không hút thuốc lá, vứt đầu mẩu thuốc lá ở hành lang, các thang bộ, cầu thang máy và những nơi công cộng khác của tòa nhà.
- d) Không sử dụng lửa trần.
- e) Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, ống dẫn của hệ thống Gas, điện và các trang thiết bị khác nếu thấy có gì bất thường cần báo ngay cho Ban quản lý tòa nhà xem xét xử lý. Khi ra khỏi phòng phải tắt điện, gas, nước để đảm bảo an toàn.

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

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

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

11.6 Các hành vi bị nghiêm cấm:

a) Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân.

b) Báo cháy giả.

c) Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đã được nhà nước quy định.

d) Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị phòng cháy chữa cháy, biển báo, biển chỉ dẫn, biển thoát nạn.

e) Để các chất cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt.

f) Nghiêm cấm đốt vàng mã trong nhà chung cư, phải mang đốt nơi quy định của tòa nhà.

g) Nghiêm cấm đun than tổ ong, bếp dầu hỏa, bình ga công nghiệp trong tòa nhà.

Điều 12: Quy định về việc công khai thông tin của Nhà Chung Cư

12.1 Ban Quản Trị, Đơn vị quản lý vận hành 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.

12.2 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 13: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp

13.1 Phí Bảo Trì: khoản phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư không đủ (2% khi bán căn hộ trong Nhà Chung Cư). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu Nhà Chung Cư.

13.2 Phí QL&VH sẽ được nộp là VND/m²/tháng và có thể tăng tại từng thời điểm theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung trong Nhà Chung Cư. Mức đóng Phí QL&VH được tính theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu tương ứng, tùy trường hợp áp dụng, dựa trên (i) diện tích thông thủy của căn hộ hoặc (ii) phần diện tích khác của Nhà Chung Cư không bao gồm diện tích căn hộ thuộc Nhà Chung Cư.

Phí Quản Lý và Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- b) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.
- c) Bảo hiểm cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư .
- d) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Nhà Chung Cư và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư.
- e) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư.

f) Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý, vận hành Nhà Chung Cư.

- Chi phí cho các khu vực và tiện ích chung (điện, nước ...)
- Chi phí cho các thiết bị (máy phát điện, thang máy ...)
- Chi phí cho các nhà thầu dịch vụ (vệ sinh, an ninh, xử lý rác thải, kiểm soát dịch hại, làm vườn ...)
- Chi phí cho các sự kiện và trang trí.

13.3 Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.): do CĐT hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;

13.4 Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư: sẽ được quy định và công khai bởi CĐT hoặc Ban Quản Trị;

13.5 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng như sử dụng bể bơi, tắm hơi, v.v, phí sử dụng các dịch vụ gia tăng sẽ được CĐT hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ;

13.6 Các chi phí khác (nếu có) sẽ được CĐT hoặc Ban Quản Trị quy định khi Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

Điều 14: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư

14.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:

a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ (hoặc phần diện tích thuộc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích sử dụng thực tế Căn hộ (kể cả diện tích ban công, lô gia gắn liền với Căn hộ đó, nếu có) và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn hộ hoặc gắn liền với phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng, phần diện tích khác trong Nhà chung cư được công nhận là sở hữu riêng cho chủ sở hữu Nhà chung cư.

b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: không có.

c) Phần sở hữu riêng của CĐT bao gồm các Căn hộ mà CĐT chưa bán/không bán và các phần diện tích sau phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt: tầng hầm (trừ phần diện tích được quy định tại Khoản 3, Điều 10 của Hợp đồng), hồ bơi, công viên, khu vực tập thể dục; các tầng thương mại – dịch vụ; khu vực đỗ xe của khu thương mại và khu vực khối đế bán lẻ; khu vực đỗ xe ô tô dành cho các chủ sở hữu nhà chung cư, khu vực kỹ thuật của khối khu thương mại và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền.

14.2 Phần diện tích và thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung Trong Nhà Chung Cư như sau:

a) Nơi đỗ xe (xe đạp, xe cho người tàn tật, xe động cơ hai bánh, xe động cơ ba bánh cho các chủ sở hữu Nhà chung cư) được bố trí tại tầng hầm theo thiết kế đã được phê duyệt;

b) Không gian và hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong Nhà chung cư bao gồm khung, cột, tường chịu lực, tường bao ngôi nhà, tường phân chia các Căn hộ, sàn, mái, sân thượng, hành lang, cầu thang bộ, thang máy, đường thoát hiểm, lồng xả rác, hộp kỹ thuật, hệ thống cấp điện, cấp nước, cấp gas (nếu có), hệ thống thông tin liên lạc, phát thanh, truyền hình, thoát nước, bể phốt, thu lôi, cứu hỏa và các phần khác không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu Nhà chung cư;

c) Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài nhưng được kết nối với Nhà chung cư đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật sử dụng vào mục đích công cộng hoặc thuộc diện

phải bàn giao cho Nhà nước hoặc giao cho Bên Bán quản lý theo nội dung dự án đã được phê duyệt;

d) Các công trình công cộng trong khu vực Nhà chung cư nhưng không thuộc diện đầu tư xây dựng để kinh doanh hoặc phải bàn giao cho Nhà nước theo nội dung dự án đã được duyệt bao gồm sân chung, vườn hoa, công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng của Tòa nhà và các công trình khác được xác định trong nội dung của dự án đầu tư xây dựng nhà ở được phê duyệt.

e) Bên Mua đồng ý cho Bên Bán có quyền được gắn logo dự án, bảng quảng cáo thương hiệu của CĐT tại các khu vực sử dụng chung của Tòa Nhà chung cư theo quy định tại Điều này, với điều kiện không gây ảnh hưởng đến việc sở hữu, sử dụng Căn hộ của Bên Mua và không ảnh hưởng đến diện tích Phần sở hữu chung.

Điều 15: Xử lý các hành vi vi phạm

15.1 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, 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.

15.2 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản lý Vận hành nhà Chung Cư, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

Điều 16: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung bản nội quy quản lý sử dụng Nhà Chung Cư và một số quy định khác

16.1 Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư. Kể từ ngày Nhà Chung Cư được đưa vào sử dụng cho đến ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức lần đầu tiên, mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Bản Nội Quy này sẽ được thực hiện trên cơ sở đồng ý được đưa ra bởi đa số Người Sử Dụng.

16.2 Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc đồng ý của đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư), CĐT có:

- a) Quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Nhà Chung Cư qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
- b) Các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền địa dịch và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư;
- c) Quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Nhà Chung Cư;
- d) Quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) Căn Hộ (i) để quan sát tình trạng và trạng thái của Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư và (ii) để sửa chữa và bảo trì Nhà Chung Cư hoặc bất kỳ phần nào của Nhà Chung Cư khi công việc quan sát, sửa chữa và bảo trì hoặc công trình xây dựng không thể thực hiện được một cách hợp lý theo cách khác;
- e) Kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm a) và c) trên đây;
- f) Thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc các nghĩa vụ của CĐT hoặc Ban Quản Trị trong Bản Nội Quy này, hoặc các thỏa thuận của CĐT với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của luật pháp Việt Nam; và
- g) Thực hiện bất kỳ quyền nào mà Bản Nội Quy này trao cho CĐT hoặc Ban Quản Trị theo quy định của luật pháp Việt Nam.

CHỦ ĐÀU TƯ
(Ký tên, đóng dấu)

LÊ VĂN HƯNG