

MỤC LỤC

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở.....	3
ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở.....	3
ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN	4
ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở.....	5
ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở.....	6
ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở	9
ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ.....	11
ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN	12
ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN	13
ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA	14
ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG.....	16
ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.....	18
ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.....	19
ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG	19
ĐIỀU 15. THÔNG BÁO	20
ĐIỀU 16. GIẤY CHỨNG NHẬN.....	20
ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP	21
ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG.....	21
PHỤ LỤC 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI	22
PHỤ LỤC 2: MÔ TẢ NHÀ Ở VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU KỸ THUẬT	25
PHỤ LỤC 3: CÁC LOẠI BIỂU MẪU.....	30
PHỤ LỤC 4: NỘI QUY KHU NHÀ Ở TẠI DỰ ÁN JADE LAKE RESIDENCES	41
CHƯƠNG I: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG.....	41
CHƯƠNG II: QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH KHU NHÀ	43
CHƯƠNG III: CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN.....	46
CHƯƠNG IV: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC.....	50

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số /TT-07/XTHB-HĐMB

Căn cứ:

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ Quyết định số 2542 ngày 20/7/2022 của UBND TP Hà Nội Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở cao cấp Vạn Thuận – Tây Thăng Long;
- Căn cứ Quyết định số 3479 ngày 26/9/2022 của UBND TP Hà Nội về việc Giao Công ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bò tiếp tục sử dụng 15.828m2 đất tại ô đất TT-07 (trước đây là ô đất CT-04) thuộc Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm để thực hiện Dự án Khu nhà ở cao cấp Vạn Thuận – Tây Thăng Long;
- Căn cứ Văn bản số 6200/SXD-QLN của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội ngày 31/7/2024 về việc nhà ở hình thành trong tương lai đối với Dự án Khu nhà ở cao cấp Vạn Thuận - Tây Thăng Long tại ô đất TT-07 (trước đây là ô đất CT04) Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.
- Căn cứ Bảo lãnh...

Các Bên dưới đây gồm:

I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên bán):

- Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH XUÂN TRƯỜNG HOÀN BÒ**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 5700354444.
- Người đại diện theo pháp luật: **VŨ VĂN TUYỀN** Chức vụ: Giám đốc
- Địa chỉ: Tổ 5, Khu Trới 1, Phường Hoàn Bò, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam;
- Điện thoại liên hệ: Fax:
- Số tài khoản: 8690668899 Tại Ngân hàng BIDV – CN Quảng Ninh
- Mã số thuế: 5700354444

II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là Bên mua):

- Tên cá nhân:
- CMND/CCCD số: cấp ngày: Tại: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
- Nơi đăng ký cư trú:
- Điện thoại liên hệ:

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết hợp đồng mua bán với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí nhà ở:
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến nhà ở: theo văn bản....
3. Quy mô của nhà ở
 - Tổng diện tích sàn xây dựng:m²
 - Tổng diện tích sử dụng đất:m², trong đó:
 - Sử dụng riêng:m²
 - Sử dụng chung (nếu có): Không
 - Mục đích sử dụng đất: đất ở lâu dài
 - Nguồn gốc sử dụng đất: được giao đất thông qua hình thức đấu giá
4. Thông tin pháp lý dự án: (Giấy tờ pháp lý dự án)
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của nhà ở
 - Mục đích sử dụng: để ở.
 - Năm hoàn thành việc xây dựng: 2025
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến nhà ở: Đã hoàn thành cơ bản việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật
7. Bên Mua đồng ý không phát hành Bảo Lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán về Nhà Ở với mình. Bản sao văn bản cam kết của ngân hàng về việc phát hành Bảo Lãnh cho tất cả bên mua nhà ở thuộc Dự Án được chấp thuận cấp bảo lãnh của Bên Bán được đính kèm Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên Mua đề nghị bằng văn bản với Bên Bán về việc phát hành Bảo Lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán về Nhà Ở với mình, Bên Bán sẽ làm thủ tục và cung cấp cho Bên Mua bản gốc Bảo Lãnh do ngân hàng bảo lãnh phát hành theo các điều kiện liên quan đến Bảo Lãnh tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật.
8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà ở: Theo Phụ Lục tại Nội Quy Dự Án đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán nhà ở là: «**Tổng giá trị hợp đồng**» đồng (Bằng chữ: «**Bảng chữ Giá trị hợp đồng**»./.).
 - Đơn giá đất: «**Đơn giá bán đất**» đồng/m² đất có hạ tầng.
 - Đơn giá xây dựng: «**Đơn giá xây dựng**» đồng/m² sàn xây dựng (*Xây thô hoàn thiện mặt ngoài theo bản mô tả Danh mục vật liệu chính kèm theo hợp đồng này*).
 - Tổng giá bán (còn được gọi là Tổng giá trị hợp đồng) được tính bằng:
$$(\text{Đơn giá đất} * \text{Diện tích lô đất}) + (\text{Đơn giá xây dựng} * \text{Tổng diện tích sàn xây dựng}):$$
$$\text{«Đơn giá bán đất»} * \text{«Diện tích lô đất»} + \text{«Đơn giá xây dựng»} * \text{«Diện tích sàn xây dựng»} = \text{«Tổng giá trị hợp đồng» đồng}$$

Giá bán này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế VAT.
Trong đó:
 - Giá Bán trước thuế giá trị gia tăng (“GTGT”) là: «**Giá trước thuế**» đồng (**Bằng chữ: «Bảng chữ Giá trước thuế»./.**), trong đó gồm Giá trị quyền sử dụng đất, cơ sở hạ tầng và giá trị công trình xây dựng của Nhà Ở.
 - Thuế GTGT là: «**Thuế VAT**» đồng (**Bằng chữ: «Bảng chữ Thuế VAT»./.**) trong đó:
 - Thuế GTGT quyền sử dụng đất là: «**Thuế VAT giá trị quyền sử dụng đất**» đồng

- Thuế GTGT cơ sở hạ tầng và giá trị công trình xây dựng của Nhà Ở là: **«Thuế_VAT_công_trình_xây_dựng»** đồng

Nếu thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/ hoặc hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì các thành phần trong Tổng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng (nếu có).

2. Giá bán nhà ở quy định tại khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho nhà ở 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 nhà ở. Các chi phí này Bên mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- Kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị hàng tháng (nếu có); kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng này, Bên mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
- Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện quy định tại Hợp Đồng này và Nội Quy;
- Mọi khoản phí, lệ phí, chi phí, phí tổn và thuế phát sinh có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua (bao gồm cả lệ phí trước bạ, phí công chứng. V.V.);
- Các khoản phí, chi phí và lệ phí khác mà Bên Mua phải trả hoặc phải chịu theo quy định/ yêu cầu tại Hợp Đồng, Nội Quy và/ hoặc pháp luật Việt Nam;
- Chi phí phát hành Bảo Lãnh quy định tại điểm k khoản 2 Điều 9 theo thông báo của Ngân Hàng;
- Tất cả các khoản phí, lệ phí, thuế và nghĩa vụ tài chính khác phát sinh liên quan đến Lô Đất hoặc Nhà Ở (bao gồm cả thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải trả cho Lô Đất) sau Ngày Bàn Giao; và
- Tất cả chi phí cho việc thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở.

Toàn bộ các khoản phí và chi phí được đề cập ở trên sẽ do Bên Mua chịu và thanh toán.

3. Hai bên thống nhất kể từ ngày bàn giao nhà ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng nhà ở đã mua thì Bên mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán:

Bên Mua sẽ thực hiện các nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này bằng đồng Việt Nam dưới hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán:

Tên tài khoản: **Công Ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bô**

Số tài khoản: **8690668899**

Ngân hàng: **Tại Ngân hàng BIDV – CN Quảng Ninh**

Bất kỳ khoản tiền nào chỉ được xem là đã được Bên Mua thanh toán sau khi khoản tiền đó đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán. Mọi khoản phí ngân hàng liên quan đến việc thanh toán này sẽ do Bên Mua chịu.

Tất cả các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này phải được Bên Mua thanh toán đầy đủ mà không được giữ lại hay cản trở bất kỳ phần nào (*cho dù là thuế, phí hay lệ phí của nhà nước hay ngân hàng*).

Chủ đầu tư có trách nhiệm cung cấp hóa đơn giá trị gia tăng cho toàn bộ giá trị thanh toán mà Bên mua đã thanh toán.

2. Thời hạn thanh toán:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Bán Nhà Ở cho Bên Bán đầy đủ và đúng hạn theo lịch biểu thanh toán sau đây:

STT	Đợt thanh toán	Ngày đến hạn thanh toán	Giá trị thanh toán	Giá trị (VND)
1	Đợt 1	Ngay khi Ký Kết Hợp Đồng mua bán nhà ở	30% giá trị hợp đồng (đã bao gồm Tiền Đặt Cọc/Tiền Ký Quỹ)	«Tổng_cộng_đợt_1»
2	Đợt 2	Bên bán thi công xong Bê tông cốt thép tầng 1.	20% giá trị hợp đồng	«Tổng_cộng_đợt_2»
3	Đợt 3	Khi công trình hoàn thành xây thô	20% giá trị hợp đồng	«Tổng_cộng_đợt_3»
4	Đợt 4	Theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán <i>(trong mọi trường hợp phải thanh toán không muộn hơn 15 ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao - trừ khi Bên Bán đồng ý khác đi)</i>	25% giá trị hợp đồng	«Tổng_cộng_đợt_4»
5	Đợt 5	Theo Thông báo của Bên Bán về việc Bên Mua đã được cấp Giấy Chứng Nhận <i>(trong mọi trường hợp phải thanh toán không muộn hơn 15 ngày kể từ ngày của thông báo - trừ khi Bên Bán đồng ý khác đi)</i>	5% giá trị hợp đồng	«Tổng_cộng_đợt_5»

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

- Bên bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình nhà ở nêu tại Điều 1 hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà hai bên đã cam kết trong hợp đồng này.
- Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - Giai đoạn 1: 30/9/2024 thi công đến cos 0.00
 - Giai đoạn 2: 30/12/2024 xong cất nóc công trình
 - Giai đoạn 3: 30/6/2025 Bàn giao nhà
- 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 dự án 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.
- Bên bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua tại dự án theo nội dung dự án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải, PCCC.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận nhà ở: Bên Mua đã thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định của Hợp Đồng này.
2. Bên bán bàn giao nhà ở cho Bên mua vào: 30/6/2025.

Việc bàn giao nhà ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao nhà ở cho Bên mua; Bên bán phải có văn bản thông báo cho Bên mua biết lý do chậm bàn giao nhà ở.

Trước ngày bàn giao nhà ở là 15 ngày, Bên bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà ở.

3. Nhà ở được bàn giao cho Bên mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà các bên đã thỏa thuận theo hợp đồng.
4. Vào ngày bàn giao nhà ở theo thông báo, Bên mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế nhà ở so với thỏa thuận trong hợp đồng này, cùng với đại diện của Bên bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế nhà ở và ký vào biên bản bàn giao nhà ở.

Trường hợp Bên mua hoặc người được Bên mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán trong thời hạn 15 ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao nhà ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g khoản 1 Điều 10 của hợp đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán được xem như Bên mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao nhà ở theo thực tế và Bên bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao nhà ở theo hợp đồng, Bên mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao nhà ở; việc từ chối nhận bàn giao nhà ở như vậy sẽ được coi là Bên mua vi phạm hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của hợp đồng này.

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

6. Thủ tục bàn giao Nhà Ở

- 6.1. Bên Mua hoặc người được ủy quyền bằng văn bản hợp pháp của Bên Mua phải có mặt tại địa điểm và thời gian quy định tại Thông Báo Bàn Giao và nhận bàn giao Nhà Ở. Vào Ngày Bàn Giao Được Thông Báo, Bên Bán và Bên Mua sẽ ký kết Biên Bản Bàn Giao để xác nhận việc Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán. Tuy nhiên, Bên Bán được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua nếu Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (i) đợt thanh toán lần thứ 4 theo Điều 3 và (ii) bất kỳ hoặc tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Được Thông Báo nhưng Bên Mua còn chưa thanh toán. Biên Bản Bàn Giao sẽ là bằng chứng chứng minh rằng Nhà Ở đã được xây dựng và hoàn thành phù hợp với Hợp Đồng này, và Bên Bán đã bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

- 6.2. Trường hợp Bên Mua không có mặt để nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, hoặc có mặt nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở và/ hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao, thì:

- (a) Kể từ Ngày Bàn Giao Được Thông Báo, nếu như Bên Mua đã thanh toán đủ cho Bên Bán tổng số 95% của Tổng Giá Bán Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, thì Bên Mua được coi là đã đồng ý nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán theo nguyên trạng và Bên Bán được coi là đã thực hiện xong nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo Hợp Đồng; và Bên Bán được miễn trừ khỏi mọi trách nhiệm và chế tài quy định tại khoản 2 Điều 11 Hợp đồng này; và
- (b) Nhà Ở được coi là đã được xây dựng và hoàn thành phù hợp với Hợp Đồng này; và Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán sửa chữa bất kỳ khiếm khuyết, sai sót của Nhà Ở so với mô tả tại Hợp Đồng tại thời điểm Nhà Ở được coi là đã được bàn giao cho Bên Mua theo Khoản 7 dưới đây (*việc bảo hành Nhà Ở sẽ được thực hiện theo các quy định liên quan trong Hợp Đồng này*).

7. Tại thời điểm bàn giao Nhà Ở, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào

Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này về bảo hành và các khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) sẽ không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở.

Trường hợp các yêu cầu khắc phục khiếm khuyết của Bên Mua không phù hợp với quy định của Hợp Đồng, Bên Bán có quyền không thực hiện sửa chữa, khắc phục của Bên Mua. Trong thời hạn tối đa ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo không đồng ý của Bên Bán, Bên Mua phải gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán nêu rõ các cơ sở để yêu cầu sửa chữa và để Các Bên cùng xem xét. Nếu Bên Mua không gửi thông báo khiếu nại trong thời hạn trên, thì Bên Mua coi như đồng ý với ý kiến của Bên Bán và Bên Mua không có quyền sử dụng nội dung tại quy định này để làm căn cứ chấm dứt Hợp Đồng.

8. Kể từ Ngày Bàn Giao, cho dù Bên Mua đã thực tế nhận bàn giao, sử dụng hay cư trú trong Nhà Ở hay chưa và cho dù quyền sở hữu Nhà Ở và quyền sử dụng Lô Đất đã được chuyển giao sang cho Bên Mua hay chưa, thì:

- (a) Ngoài việc phải thanh toán ngay Phí Quản Lý Vận Hành của 12 (mười hai) tháng đầu tiên tính từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua phải thanh toán, Phí Quản Lý Vận Hành cho thời gian sau đó theo quy định tại Hợp Đồng này và Nội Quy;
- (b) Bên Mua phải chịu toàn bộ các rủi ro đối với Nhà Ở và Lô Đất (*trừ nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo Hợp Đồng này*). Bên Mua sẽ đảm nhận các nghĩa vụ và trách nhiệm áp dụng cho người sở hữu, người cư trú và/ hoặc người sử dụng Nhà Ở (*như bao gồm nghĩa vụ thanh toán thuế sử dụng đất phi nông nghiệp*).

9. Không nhận bàn giao Nhà Ở

Trường hợp Bên Mua chưa thanh toán đủ cho Bên Bán tổng số 95% của Tổng Giá Bán Nhà Ở theo Hợp Đồng này và Bên Mua cũng không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao, hoặc có đến nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở và/ hoặc không ký Biên Bản Bàn Giao theo Mục 6.2 Khoản 6 Điều 5 trên đây, thì Bên Mua được coi là đã từ chối nhận bàn giao Nhà Ở và việc từ chối này sẽ được coi là vi phạm nghiêm trọng của Bên Mua. Do đó, Bên Bán được áp dụng Khoản 1 và 3 Điều 11 dưới đây để xử lý vi phạm của Bên Mua.

10. Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở

10.1. Bên Mua, bằng chi phí và rủi ro của mình, hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở trong thời hạn hai mươi tư (24) tháng kể từ Ngày Bàn Giao. Nếu Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ này trong thời hạn 24 tháng kể từ Ngày Bàn Giao thì Bên Mua được miễn toàn bộ Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện.

Trường hợp Bên Mua muốn gia hạn thời gian thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở, Bên Mua phải gửi thông báo bằng văn bản đến cho Bên Bán trước 30 (ngày) tính từ thời điểm đến hạn thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở. Sau khi nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán sẽ thực hiện đánh giá xem xét nội dung của Bên Mua (nhưng không có nghĩa vụ buộc phải chấp nhận yêu cầu này) và thông báo đến Bên Mua về kết quả xem xét bằng văn bản. Khi đó Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện sẽ được áp dụng theo chính sách được quy định của Bên Bán.

Nếu Bên Mua không hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở trong thời hạn được nêu ở nội dung trên (*bao gồm cả trường hợp Bên Mua được Bên Bán đồng ý gia hạn thời gian hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở*) và không đưa căn nhà vào sử dụng ngay sau thời điểm hoàn thiện thì Bên Mua sẽ không được hưởng đầy đủ các chính sách ưu đãi miễn tiền Phí Quản Lý Vận Hành do Bên Bán đưa ra.

10.2. Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở quy định tại Điều 10.1 trên đây và bất kỳ Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở nào khác sau thời điểm Bên Mua hoàn thành việc nhận bàn giao đều phải tuân thủ các quy định sau đây:

- (a) Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở không được làm thay đổi kết cấu công trình hạ tầng Dự Án xung quanh khu vực Nhà Ở, kiến trúc mặt ngoài của Nhà Ở và/ hoặc ảnh hưởng đến kết

cầu chịu lực của Nhà Ở;

- (b) Bên Mua không được thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở trước khi Bên Mua nhận được các giấy phép và chấp thuận từ Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý (*gọi chung là “Văn Bản Chấp Thuận Thi Công”*) và chuyển Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện cho Bên Bán;
- (c) Bên Mua cam kết toàn bộ nhà thầu, đơn vị thi công do Bên Mua thuê để thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở sẽ tuân thủ sổ Tay Thi Công, các quy định pháp luật, hướng dẫn của Cơ Quan Nhà Nước và/ hoặc các văn bản hướng dẫn của Bên Bán khi thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở;
- (d) Bên Mua phải nhanh chóng dọn sạch, thu gom và chuyển rác thải, phế liệu và các vật liệu dư thừa ra khỏi Dự Án; phải phục hồi và sửa chữa bất kỳ hư hại nào gây ra bởi Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở;
- (e) Bên Mua sẽ đảm bảo rằng các Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở được thực hiện với mức tiếng ồn tối thiểu nhất và với sự bất tiện ít nhất có thể gây ra cho các cư dân trong Dự Án;
- (f) Bên Mua đồng ý tuân thủ và chấp hành biện pháp phạt vi phạm, cưỡng chế, hủy bỏ, tháo dỡ, đình chỉ, tạm dừng, chấm dứt hoạt động Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở của Cơ Quan Nhà Nước hoặc Chủ Đầu Tư trong trường hợp phát sinh các vi phạm về pháp luật xây dựng, sổ Tay Thi Công, Nội Quy Dự Án hoặc các văn bản hướng dẫn của Chủ Đầu Tư Dự Án khi thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở.
- (g) Trong trường hợp Bên Mua thực hiện các hạng mục của Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở mà vi phạm các quy định pháp luật về xây dựng hoặc không tuân thủ Khoản 10 Điều 5 này, Bên Bán có quyền (*mà không phải là nghĩa vụ*) thực hiện một hoặc toàn bộ các hành động sau: (i) áp dụng các biện pháp cần thiết để tạm đình chỉ thi công công trình; (ii) thông báo đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nếu như vi phạm của Bên Mua là vi phạm quy định pháp luật hiện hành; (iii) có quyền yêu cầu di dời, tháo dỡ hoặc phá bỏ đó hạng mục vi phạm nghiêm trọng nhưng không được khắc phục trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày mà Bên Bán có thông báo. Để làm rõ, Bên Mua chỉ được tiến hành thi công, xây dựng sau khi khắc phục toàn bộ các vi phạm theo yêu cầu của Bên Bán.
- (h) Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm trước Cơ Quan Nhà Nước về các sai sót, vi phạm trong quá trình thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở. Bên Mua sẽ bồi thường toàn bộ cho mọi tổn thất, mất mát và thiệt hại mà Bên Bán hoặc bất kỳ bên nào khác phải gánh chịu hoặc phát sinh do việc Bên Mua thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở.
- (i) Bên Mua đồng ý thanh toán một khoản phạt bằng tiền nếu Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở do Bên Mua hoặc các nhà thầu của Bên Mua thực hiện vi phạm các quy định, hướng dẫn tại sổ Tay Thi Công. Để làm rõ, khoản tiền phạt này được hiểu là khoản tiền phạt do Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ của Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở và độc lập với các khoản phạt do Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền yêu cầu Bên Mua thực hiện và/ hoặc khoản bồi thường thiệt hại của Bên Mua cho Bên Bán khi Bên Mua gây ra thiệt hại vật chất trong quá trình thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở.
- (k) Bên Mua đồng ý thanh toán khoản tiền phạt tại Khoản 10.2.(i) Điều 5 này bằng một hoặc toàn bộ các hình thức: (i) nộp tiền trực tiếp cho Bên Bán; (ii) đồng ý để Bên Bán khấu trừ vào giá trị Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện sau khi nhận được thông báo của Bên Bán về việc vi phạm nghĩa vụ của Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở. Sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán khoản tiền phạt này, Bên Bán có nghĩa vụ chuyển toàn bộ số tiền phạt đã thu vào Quỹ Quản Lý Vận Hành và số tiền phạt Bên Bán đã thu không thuộc sở hữu của Bên Bán.
- (l) Hoàn thành các nghĩa vụ về Phí Quản Lý Vận Hành và các loại phí khác liên quan đến Khu Vực Chung trước khi tiến hành thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở. Nếu Bên Mua đang được thụ hưởng chính sách miễn phí toàn bộ các khoản phí nêu trên thì nghĩa vụ được coi là đã hoàn thành.
- (m) Thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện theo quy định của Hợp Đồng, Nội Quy

hoặc thông báo xác nhận số Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện phải đóng của Bên Mua thông báo đến Bên Bán.

- 10.3. Các Bên đồng ý rằng Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện để bảo đảm Bên Mua thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở phù hợp với Khoản 10 Điều 5 này và chỉ được hoàn trả theo quy định của Hợp Đồng sau khi Bên Mua hoàn tất Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở. Bên Bán được quyền khấu trừ và sử dụng Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện (một phần hoặc toàn bộ) để (i) thanh toán, bồi thường, khắc phục những thiệt hại tổn thất mà Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở gây ra cho Bên Bán, các bên thứ ba khác hoặc Dự Án; (ii) thanh toán những khoản tiền, trách nhiệm và các khoản nợ khác mà Bên Mua phải trả phát sinh từ hoặc có liên quan đến Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở và/hoặc (iii) thanh toán khoản phạt vi phạm nghĩa vụ Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở theo quy định tại Khoản 10.2 Điều 5 bao gồm nhưng không giới hạn trường hợp thanh toán cho khoản Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện mà Bên Mua chưa thanh toán hoặc còn nợ nghĩa vụ thanh toán.
- 10.4. Bên Mua có trách nhiệm nộp bổ sung một khoản tiền nhằm đảm bảo giá trị của số Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện trong trường hợp Bên Mua vi phạm quy định Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở và gây thiệt hại vật chất bằng đúng toàn bộ giá trị số Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện theo nội dung thông báo của Bên Bán.
- 10.5. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu đăng ký Bên Bán thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Mua sẽ đăng ký theo Mẫu 8 Phụ lục 3 Hợp Đồng. Các Bên có thể bàn bạc và ký kết một hợp đồng riêng về việc Bên Bán tiến hành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở cho Bên Mua.
- 10.6. Bên Mua sẽ hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở dựa trên toàn bộ các tiêu chuẩn sau: kết thúc toàn bộ công tác phá dỡ, hoàn thiện hệ thống cấp điện, cấp nước và thoát nước; hoàn thiện công tác xây lắp tường ngăn chia; hoàn thiện cơ bản trần, tường, sàn bao gồm cả công tác lắp dựng thạch cao, trát vữa, sơn bả; hoàn thiện cơ bản cầu thang gồm xây bậc, ốp mặt bậc (nếu có); hoàn thiện hệ thống cửa sổ, cửa ra vào bên trong Nhà Ở.
- 10.7. Trong thời hạn được các Bên thống nhất hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo đến Bên Bán về việc tiến hành thủ tục đánh giá hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở theo tiêu chuẩn tại Khoản 10,6 Điều 5. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo, Bên Bán sẽ tiến hành thủ tục cần thiết để đánh giá hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở. Các Bên sẽ lập một văn bản phù hợp, có chữ ký của đại diện hợp lệ mỗi Bên để ghi nhận nội dung hoàn thành hoặc chưa hoàn thành cần khắc phục của Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở.
- 10.8. Nếu Bên Mua có văn bản theo quy định Khoản 10.7 Điều 5 để hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở, Bên Bán sẽ tiến hành hoàn trả toàn bộ Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện sau khi khấu trừ số tiền vi phạm của Bên Mua theo quy định tại Khoản 10.3 Điều 5 (nếu có) trong vòng mười lăm (15) ngày làm việc kể từ ngày văn bản ghi nhận nội dung hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở theo quy định của Điều 10.7 có hiệu lực.
- 10.9. Nếu Bên Mua có văn bản theo quy định Khoản 10.7 Điều 5 và ghi nhận chưa đáp ứng các tiêu chuẩn hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở theo quy định tại Khoản 10.6 Điều 5 này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo Bên Mua khắc phục và thực hiện công việc này trong thời hạn không quá ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo. Sau thời hạn nêu trên, nếu các yêu cầu khắc phục của Bên Bán chưa được Bên Mua thực hiện thì Bên Mua bị coi là vi phạm thời hạn thực hiện Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở theo quy định tại Khoản 10.1 Điều 5 và Bên Mua sẽ không được hưởng đầy đủ các chính sách ưu đãi miễn tiền Phí Quản Lý Vận Hành do Bên Bán đưa ra.

Bên Mua sau khi hoàn thành khắc phục các yêu cầu của Bên Bán, các Bên sẽ tiến hành ký văn bản xác nhận hoàn thành Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở và thực hiện các quy định tại Khoản 10.8 Điều này để hoàn trả Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên bán có trách nhiệm bảo hành nhà ở đã bán theo thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp

luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao nhà ở cho Bên mua, Bên bán phải thông báo và cung cấp cho Bên mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để các bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.

3. Nội dung bảo hành nhà ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các loại cửa, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở.

Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành nhà ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên bán hoặc Bên được Bên bán ủy quyền thực hiện.

4. Bên mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên bán khi nhà ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 03 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên mua, Bên bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên mua phải tạo điều kiện để Bên bán thực hiện bảo hành nhà ở. Nếu Bên bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Nhà ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn tối thiểu là 24 tháng. Thời gian bảo hành nhà ở được tính từ thời điểm nhà ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành nhà ở:

Cho dù có quy định trên, Bên Bán không phải bảo hành đối với các trường hợp sau đây:

- (a) Các hư hỏng do hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
- (b) Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/ hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
- (c) Các hư hỏng do một Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;
- (d) Tất cả các hạng mục không nằm trong hạng mục Nhà Ở được bảo hành ở Khoản 3 Điều 6 trên đây; hạng mục Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở của Bên Mua;
- (e) Các hạng mục được bảo hành theo Khoản 3 Điều 6 không được bảo trì hoặc vận hành một cách thích hợp;
- (f) Thiệt hại gây ra do côn trùng hoặc động vật gặm nhấm;
- (g) Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành bằng văn bản từ Bên Mua trong vòng 15 ngày từ ngày phát sinh hư hỏng, khiếm khuyết được bảo hành.

Việc bảo hành sẽ không bao gồm bất kỳ tổn thất nào về thu nhập và các tổn thất thứ cấp khác gắn liền với các hư hỏng và sửa chữa được bảo hành. Trách nhiệm của Bên Bán theo quy định về bảo hành này sẽ chỉ giới hạn đối với các nghĩa vụ sửa chữa hoặc thay thế các hạng mục được bảo hành có khuyết tật theo quy định tại Khoản 8 Điều 6.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của nhà ở thuộc trách nhiệm của Bên mua.

8. Trong Thời Hạn Bảo Hành, nếu có bất kỳ hư hỏng nào đối với Nhà Ở thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán:

- (a) Bên Mua phải gửi yêu cầu bảo hành cho Bên Bán trong vòng ba (03) ngày kể từ ngày phát sinh bất kỳ hư hỏng đối với các hạng mục được bảo hành và Bên Mua phải nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ này, thì Bên Bán được giảm trừ trách nhiệm bảo hành tương ứng (*quá 15 ngày từ ngày phát sinh hư hỏng mà Bên Bán không nhận được yêu cầu bảo hành, thì áp dụng Khoản 6*

(g) Điều 6 trên đây)',

- (b) Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê một bên khác để thực hiện bảo hành Nhà Ở. Tùy vào lựa chọn của mình, Bên Bán sẽ sửa chữa (các) hạng mục bảo hành có khuyết tật hoặc thay thế (các) hạng mục đó bằng các hạng mục khác có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn trong vòng một (01) tháng (không kể thời gian Bên Bán đặt hàng và chờ giao hàng các vật liệu thiết bị để thay thế vật liệu, thiết bị bị hư hỏng) kể từ ngày nhận được thông báo nói trên từ Bên Mua;
- (c) Đối với các hư hỏng thuộc trách nhiệm của bên cung cấp vật tư thiết bị, Bên Bán có trách nhiệm chuyển giao cho Bên Mua phiếu bảo hành của các nhà sản xuất tương ứng vào Ngày Bàn Giao. Khi phát sinh hỏng hóc thuộc trách nhiệm của bên cung cấp thiết bị, Bên Mua có quyền yêu cầu bên cung cấp thiết bị thực hiện bảo hành theo phạm vi, thời hạn và cách thức nêu tại phiếu bảo hành. Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ hợp lý cho Bên Mua trong việc liên hệ, yêu cầu bên cung cấp thiết bị thực hiện bảo hành theo chế độ bảo hành của nhà sản xuất thiết bị đó. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm bồi thường hoặc sửa chữa đối với các vật tư thiết bị này trong trường hợp nhà sản xuất từ chối các yêu cầu của Bên Mua.
- (d) Bên Mua phối hợp và tạo điều kiện thuận lợi để Bên Bán hoặc bên được Bên Bán chỉ định ra/vào Nhà Ở, mang máy móc và thiết bị cần thiết để thực hiện bảo hành Nhà Ở.
- (e) Tổ chức, quản lý dịch vụ theo quy định pháp luật.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên mua được cấp Giấy chứng nhận thì Bên mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên bán cùng Bên mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
2. Trong trường hợp Bên mua chưa nhận bàn giao nhà ở từ Bên bán mà Bên mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng hợp đồng này cho bên thứ ba thì các bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng hợp đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng hợp đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng hợp đồng cho Bên mua.
3. Hai bên thống nhất rằng, Bên mua chỉ được chuyển nhượng hợp đồng mua bán cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Để làm rõ, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng toàn bộ Hợp Đồng này cho một bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") nếu tất cả các điều kiện sau đây được đáp ứng (trừ các điều kiện được Bên Bán miễn trừ):
 - (a) Nhà Ở, quyền và lợi ích theo Hợp Đồng này không bị thế chấp tại ngân hàng/ tổ chức tín dụng (nếu bị thế chấp thì phải có sự chấp thuận cho chuyển nhượng của ngân hàng tổ chức tín dụng), không bị cấm chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, không thuộc diện tranh chấp với bên thứ ba;
 - (b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền đến hạn theo Hợp Đồng này;
 - (c) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đáp ứng các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam; và
 - (d) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đồng ý tiếp tục thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ, cam kết của Bên Mua khi nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này. Các nghĩa vụ tuân thủ Sổ Tay Thi Công, Nội Quy, hướng dẫn bằng văn bản của Chủ Đầu Tư sẽ được Bên Nhận Chuyển Nhượng tuân thủ kể từ ngày hoàn thành giao dịch nhận chuyển nhượng từ Bên Mua. Trong trường hợp này, nếu Bên Bán có yêu cầu, Bên Mua phải đảm bảo Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ ký văn bản cam kết với Bên Bán về việc tuân thủ các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng này và Nội Quy Dự Án do Bên Bán quy định.
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này.
5. Bên Bán được từ chối xác nhận việc chuyển nhượng nếu bất kỳ điều kiện nào trên đây không được thỏa

mãn. Nếu Bên Mua thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Nhận Chuyển Nhượng, thì Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng phải thực hiện đúng thủ tục theo quy định pháp luật và các quy định dưới đây sẽ được áp dụng:

- (a) Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ thay thế Bên Mua thực hiện mọi nghĩa vụ và trách nhiệm theo Hợp Đồng này, bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán bất kỳ số tiền nào chưa thanh toán thuộc Giá Bán, các loại thuế, phí và lệ phí theo Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng bất kỳ khoản tiền thanh toán nào mà Bên Bán nắm giữ và bất kỳ khoản thuế hoặc phí nào (bao gồm thuế GTGT) mà Bên Mua hoặc bất kỳ bên nào đã trả hết đối với Hợp Đồng này;
 - (b) Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán tất cả các khoản thuế, phí và lệ phí nhà nước phát sinh từ hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng và chuyển giao này.
6. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Khoản 3 và Khoản 5 Điều này.
7. Bên Bán được chuyển quyền của mình theo Hợp Đồng này hay sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển quyền hay xác lập biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này và tuân thủ các quy định của pháp luật về thực hiện hình thức giao dịch.
8. Bên Nhận Chuyển Nhượng trong trường hợp nhận chuyển nhượng thông qua việc xử lý một tài sản bảo đảm nghĩa vụ hợp pháp sẽ được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Dự Án kể cả các quyền và nghĩa vụ phát sinh trước ngày chuyển nhượng.
9. Sau khi Giấy Chứng Nhận được cấp cho Bên Mua, Bên Mua có quyền chuyển nhượng hay chuyển giao Nhà Ở theo quy định của pháp luật.
10. Trong trường hợp Hợp Đồng này trở thành di sản thừa kế, người được hưởng di sản phải làm thủ tục khai nhận hoặc phân chia di sản thừa kế theo quy định của pháp luật. Sau khi nhận chuyển giao, người được nhận sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ của Bên Mua.
11. Bên Mua tại đây đồng ý cho Bên Bán có quyền chuyển giao hoặc chuyển nhượng toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này (kể cả việc tạo lập và thực hiện các biện pháp bảo đảm) mà không cần thêm sự đồng ý nào của Bên Mua nếu các điều kiện sau được thỏa mãn:
- (a) Bên Bán chuyển giao hoặc chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần Dự Án cho một doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có năng lực khác;
 - (b) Việc chuyển giao hoặc chuyển nhượng đã được Cơ Quan Nhà Nước phê chuẩn theo quy định của Pháp Luật; và
 - (c) Người nhận chuyển giao hoặc chuyển nhượng cam kết kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này.

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
- (a) Bên mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với nhà ở và có quyền sở hữu riêng đối với nhà ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của hợp đồng;
 - (b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng chủ đầu tư, Bên bán giữ lại không bán.

Bên bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên bán.

- (c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong dự án là các diện tích, hạng mục được mô tả quy định tại định nghĩa về Khu Vực Chung và Phần Sử Dụng Chung

Chủ đầu tư, Bên mua nhà ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong dự án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên bán, Bên mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Quản lý vận hành dự án: Mức phí quản lý vận hành và các quy định liên quan đến quản lý vận hành tại Dự Án thực hiện theo Nội Quy đính kèm Hợp Đồng này.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên bán:

- (a) Yêu cầu Bên mua trả tiền mua nhà ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên mua nhận bàn giao nhà ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong hợp đồng này;
- (c) Được quyền từ chối bàn giao nhà ở hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận của Bên mua cho đến khi Bên mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- (d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình nhà ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong nhà ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên mua;
- (e) Đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán theo thỏa thuận tại hợp đồng này;
- (f) Yêu cầu Bên mua nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (g) Chấm dứt hoặc yêu cầu nhà cung cấp chấm dứt Dịch Vụ Quản Lý nếu Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này và/ hoặc Nội Quy.
- (h) Sử dụng Phí Quản Lý Vận Hành, Quỹ Quản Lý Vận Hành theo đúng mục đích và cách thức được quy định tại Hợp Đồng này.
- (i) Ban hành văn bản hướng dẫn thực hiện thi công hoàn thiện nhà ở để hướng dẫn Bên Mua và các Chủ Sở Hữu tại Dự Án thực hiện công tác thi công hoàn thiện nhà ở tại Dự Án đúng quy định không gây ảnh hưởng tới hoạt động sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu khác.

2. Nghĩa vụ của Bên bán:

- (a) Cung cấp cho Bên mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết dự án, quy hoạch và thiết kế nhà ở đã được phê duyệt.
- (b) Xây dựng nhà ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ dự án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- (c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật nhà ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- (d) Bảo quản nhà ở trong thời gian chưa giao nhà ở cho Bên mua; thực hiện bảo hành nhà ở theo quy định tại của hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (e) Bàn giao nhà ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến nhà ở bán cho Bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này;

- (f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp...;
- (g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán nhà ở theo quy định của pháp luật;
- (h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua. Trong trường hợp này, Bên bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.

Trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên bán mà Bên mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Khi Bên mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận thì Bên bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về nhà ở đã bán cho Bên mua;
- (i) Hỗ trợ Bên mua làm các thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên mua;
- (j) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (k) Cấp cho Bên Mua Bảo Lãnh của một ngân hàng thương mại khi tiến hành bán nhà ở hình thành trong tương lai sau khi Bên Mua thanh toán đầy đủ các chi phí phát hành Bảo Lãnh;
- (l) Tổ chức hoặc lựa chọn Công Ty Quản Lý thực hiện quản lý dịch vụ, tiện ích theo quy định của pháp luật và nội dung của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên mua:

- (a) Nhận bàn giao nhà ở quy định tại Điều 1 của hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà các bên đã thỏa thuận kèm theo hợp đồng này và hồ sơ nhà ở theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng này;
- (b) Yêu cầu Bên bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h khoản 2 Điều 9 của hợp đồng này);
- (c) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với nhà ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên bán sau khi nhận bàn giao nhà ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- (d) Nhận Giấy chứng nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua nhà ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này và theo quy định của pháp luật;
- (e) Yêu cầu Bên bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ dự án đã được phê duyệt;
- (f) Có quyền từ chối nhận bàn giao nhà ở nếu Bên bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 4 của hợp đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của nhà ở, diện tích xây dựng nhà ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với diện tích ghi trong hợp đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao nhà ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao nhà ở của Bên mua đối với Bên bán;
- (g) Yêu cầu Bên bán hỗ trợ thủ tục thế chấp nhà ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên mua có nhu cầu thế chấp nhà ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;
- (h) Yêu cầu Bên Bán hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện bảo trì Phần Sử Dụng Chung theo quy định

của Nội Quy Dự Án hoặc theo thỏa thuận phù hợp với điều kiện của Hợp Đồng này, Nội Quy Dự Án và/ hoặc các thông báo của Bên Bán tại từng thời điểm.

2. Nghĩa vụ của Bên mua:

- (a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua nhà ở của Bên bán;
- (b) Nhận bàn giao nhà ở theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- (c) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với nhà ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến nhà ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- (d) Kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở, kể cả trường hợp Bên mua chưa vào sử dụng nhà ở thì nhà ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở và Bên mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở;
- (e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên mua phải nộp như thỏa thuận tại hợp đồng này;
- (f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên mua theo quy định;
- (g) Sử dụng nhà ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà ở và theo thỏa thuận trong hợp đồng này;
- (h) Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong hợp đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- (i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng nhà ở;
- (j) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán, Phí Quản Lý Vận Hành (Mức Phí Tham Khảo tại Điều 9 Phụ Lục 4 của Hợp Đồng này), Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện (50.000.000 VND), Phí Quản Lý Thi Công và Hoàn Thiện, các khoản thuế, phí, lệ phí và các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Dự Án và các tài liệu đính kèm không phụ thuộc vào việc Bên Bán có gửi hay không gửi thông báo hay yêu cầu thanh toán;
- (k) Trường hợp vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền lãi tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên tổng tiền Bên Mua chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế;
- (l) Bồi thường đầy đủ cho Bên Bán tất cả chi phí, tổn thất hoặc thiệt hại mà Bên Bán phải gánh chịu trực tiếp hoặc gián tiếp liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này, không tuân thủ các hướng dẫn, quy định của Nội Quy Dự Án, sổ Tay Thi Công hoặc các văn bản hợp lệ khác được Chủ Đầu Tư và Bên Mua đồng ý;
- (m) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên Mua, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Nhà Ở và các bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật và Nội Quy (nếu có);
- (n) Tuân thủ tất cả các hạn chế về Quyền Sở Hữu Nhà Ở được nêu tại Hợp Đồng và quy định trong các Phụ Lục đính kèm;
- (o) Tuân thủ các quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy đính kèm tại Phụ Lục 4 của Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này;
- (p) Tuân thủ các quy định của Hợp Đồng khi thực hiện chuyển nhượng Nhà Ở hoặc Hợp Đồng cho một Bên thứ ba theo quy định Hợp Đồng;

- (q) Đồng ý thanh toán chi phí Bảo Lãnh theo thông báo của ngân hàng trong trường hợp Bên Bán và Bên Mua cùng đồng ý phát hành Bảo Lãnh đảm bảo tiến độ mua bán nhà ở hình thành trong tương lai của Hợp Đồng này.

Bên Mua cũng đồng ý thanh toán toàn bộ chi phí phát hành Bảo Lãnh nói trên bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản cho Bên Bán để Bên Bán đại diện Bên Mua thanh toán cho Ngân hàng chi phí phát hành Bảo Lãnh tương ứng và Bên Bán được miễn trừ toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của việc cấp Bảo Lãnh này trong trường hợp Bên Mua không thực hiện thanh toán đầy đủ chi phí phát hành Bảo Lãnh theo thông báo của Ngân hàng;

- (r) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc các bên được Bên Bán chỉ định thực hiện việc bảo trì, quản lý và vận hành Khu Nhà Ở;
- (s) Bên Mua có nghĩa vụ tự thu xếp, thỏa thuận và ký kết các hợp đồng dịch vụ cung cấp bởi bên thứ ba như điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, dịch vụ có trả phí khác;
- (t) Thực hiện việc thi công, cải tạo và hoàn thiện Nhà Ở kể từ Ngày Bàn Giao theo đúng quy định của Hợp Đồng, Nội Quy Dự Án nêu tại Phụ lục 03 của Hợp đồng này và sổ Tay Thi Công Hoàn Thiện Nhà Ở do Bên Bán phát hành. Bên Mua cam kết, trong quá trình thi công, cải tạo và hoàn thiện Nhà Ở đảm bảo các chỉ tiêu quy hoạch của Nhà Ở, không làm thay đổi chiều cao công trình, mật độ xây dựng, diện tích sử dụng, kết cấu công trình..., không xâm phạm hạ tầng và tiện ích chung của Khu Nhà Ở (không tự ý trồng cây ở Khu Vực Chung, không làm thay đổi kết cấu hạ tầng và Khu Vực Chung...).

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên mua chậm trễ thanh toán tiền mua nhà ở như dưới đây:
- 1.1. Không ảnh hưởng đến các quyền lợi và nghĩa vụ khác của Bên Bán theo Hợp Đồng này và pháp luật, Bên Mua có trách nhiệm bồi thường cho Bên Bán và tại mọi thời điểm giữ cho Bên Bán (và các giám đốc, nhân viên và người lao động của Bên Bán) được bồi thường và khỏi bất kỳ và toàn bộ tổn thất, thiệt hại, kiện tụng, khiếu nại, trách nhiệm và chi phí (bao gồm chi phí pháp lý) mà Bên Bán có thể phải chịu hoặc đã trả hoặc bất kỳ bên thứ ba nào đòi Bên Bán phải trả liên quan đến bất kỳ vấn đề hoặc sự kiện nào phát sinh từ hoặc liên quan đến bất kỳ vi phạm nào của Bên Mua đối với Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ vi phạm pháp luật nào liên quan đến Hợp Đồng này hoặc Nhà Ở ("**Tổn Thất**"). Nếu Hợp Đồng này bị đơn phương chấm dứt bởi Bên Bán do vi phạm của Bên Mua, Tổn Thất sẽ bao gồm cả các chi phí mà Bên Bán phải chịu để tìm kiếm người mua khác và số tiền bị thâm hụt giữa Giá Bán và Giá Bán lại Nhà Ở cho người mua khác.

Trong trường hợp Bên Mua:

- (i) Vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào của mình theo Hợp Đồng này quá ba mươi (30) Ngày Làm Việc kể từ ngày đến hạn thanh toán; hoặc
- (ii) Có hành vi Vi Phạm Nghiêm Trọng mà không khắc phục vi phạm đó trong vòng ba mươi (30) Ngày Làm Việc kể từ ngày thông báo của Bên Bán,

thì Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền áp dụng một, một số hoặc toàn bộ biện pháp xử lý như sau, tại cùng một thời điểm hoặc tại những thời điểm khác nhau:

- (a) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**") về quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này của mình. Nếu Bên Bán thực hiện quyền này, thì Hợp Đồng này sẽ bị chấm dứt kể từ thời điểm Bên Mua nhận được hoặc được coi là nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng theo Điều 14 của Hợp Đồng này, tùy thuộc thời điểm nào đến sớm hơn;
- (b) Phạt Bên Mua một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Nhà Ở;
- (c) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán quy định tại Khoản 2 Điều 3 cho đến ngày

Hợp Đồng bị chấm dứt; và

- (d) Buộc Bên Mua phải bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh, đồng thời được phép thực hiện các biện pháp như nêu tại Điều 1.2 (a), 1.2 (b), 1.2 (c) dưới đây.

Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền lãi và tiền bồi thường thiệt hại trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu, trừ khi Hợp Đồng này quy định một thời hạn thanh toán khác.

- 1.2. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điều 1.1 trên đây, Bên Bán có quyền tự do chào bán Nhà Ở với người mua mới và ký kết các hợp đồng mua bán Nhà Ở với bất kỳ bên thứ ba nào theo các điều khoản và điều kiện do Bên Bán quyết định. Bên Bán sẽ chỉ trả lại cho Bên Mua phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán (không có lãi phát sinh trên khoản tiền này) sau khi Bên Bán đã thu được từ người mua mới tổng số tiền (trước thuế GTGT) bằng phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này và sau khi đã khấu trừ/ bù trừ, giữ lại những khoản tiền sau:

- (a) Tiền phạt theo quy định tại Mục 1.1(b) Điều này;
- (b) Khoản tiền lãi theo quy định tại Mục 1.1(c) Điều này; và
- (c) Tổn Thất mà Bên Bán phải chịu liên quan đến việc chấm dứt này.

(các khoản từ mục (a) đến mục (c) trên đây được gọi là “Các Khoản Được Giữ Lại”)

Nếu phần Giá Bán đã thu được từ Bên Mua nhỏ hơn tổng Các Khoản Được Giữ Lại, thì trong vòng bảy (07) ngày từ ngày Bên Bán thông báo, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán khoản tiền chênh lệch thiếu hụt đó. Nếu không, Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán thêm khoản tiền lãi được tính theo Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế.

Riêng đối với thuế GTGT trên phần Giá Bán mà Bên Mua đã trả, Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại cho Bên Mua sau khi được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ thuế đó.

- 1.3. Trong trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán, trong vòng mười lăm (15) ngày từ ngày nhận được Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng từ Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm tiến hành tháo dỡ các thiết bị và tài sản thuộc sở hữu của Bên Mua ra khỏi Nhà Ở và trả lại cho Bên Bán Nhà Ở cùng toàn bộ các hạng mục mà Bên Bán đã bàn giao cho Bên Mua. Để làm rõ, nếu quá thời hạn nêu trên mà Bên Mua không trả lại cho Bên Bán Nhà Ở cùng toàn bộ các hạng mục đó, thì Bên Bán sẽ có quyền áp dụng mọi biện pháp cần thiết để thu hồi, kiểm soát, chiếm hữu lại Nhà Ở và các hạng mục đó. Bên Bán sẽ không có nghĩa vụ hoặc trách nhiệm về bất kỳ mất mát hoặc hư hỏng nào đối với đồ đạc, trang bị, thiết bị và tài sản khác của Bên Mua do Bên Bán ra vào Nhà Ở và thu hồi, kiểm soát, chiếm hữu lại Nhà Ở và các hạng mục như đã nói trên.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên bán chậm trễ bàn giao nhà ở cho Bên mua như dưới đây:

- 2.1. Trường hợp Bên Bán do lỗi của riêng mình *(mà không phải vì lý do khác như các lý do/ nguyên nhân trực tiếp hoặc gián tiếp gây ra bởi hoặc có thể quy cho Bên Mua hoặc Sự Kiện Bất Khả Khắcáng)* không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua trong vòng sáu (06) tháng kể từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua khoản tiền lãi trên phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn mười hai (12) tháng do ngân hàng mà Bên Bán mở tài khoản để nhận Giá Bán công bố vào thời điểm Bên Mua thanh toán phần Giá Bán này tính cho khoảng thời gian tính từ ngày đầu tiên của tháng thứ bảy (07) kể từ ngày kết thúc Thời Hạn Bàn Giao cho đến Ngày Bàn Giao với điều kiện Bên Mua không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định tại Hợp Đồng trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng.

Bên Mua không được yêu cầu Bên Bán bù trừ tiền lãi trên đây (nếu có) với bất kỳ khoản thanh toán đến hạn và phải trả nào của Bên Mua cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Mọi khoản tiền đến hạn và phải thanh toán bởi Bên Mua phải được Bên Mua thanh toán đầy đủ đúng hạn trước khi Bên Bán thanh toán khoản tiền lãi này (nếu có).

- 2.2. Trường hợp do lỗi của riêng mình *(mà không phải vì lý do khác như các lý do/ nguyên nhân trực tiếp*

hoặc gián tiếp gây ra bởi hoặc có thể quy cho Bên Mua hoặc Sự Kiện Bất Khả Kháng) mà trong vòng mười tám (18) tháng kể từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao, Bên Bán vẫn không bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, với điều kiện Bên Mua không vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào quy định tại Hợp Đồng này trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng, thì Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo chấm dứt cho Bên Bán. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt vào ngày Bên Bán nhận được thông báo chấm dứt này. Nếu Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này, thì Bên Bán có trách nhiệm trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:

- (a) Phần Giá Bán đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán. Riêng đối với thuế GTGT trên phần Giá Bán này, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua sau khi được cơ quan thuế hoàn trả hoặc khấu trừ khoản thuế trên;
- (b) Tiền lãi phát sinh trên phần Giá Bán mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán được tính theo mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn mười hai (12) tháng do ngân hàng mà Bên Bán mở tài khoản để nhận phần Giá Bán đó công bố tại thời điểm Bên Mua thanh toán phần Giá Bán này tính từ ngày đầu tiên của tháng thứ bảy (07) kể từ ngày cuối cùng của Thời Hạn Bàn Giao cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt.

Các Bên tại đây đồng ý rằng, ngoài khoản tiền lãi trên đây (Điều 2.1 hoặc Điều 2.2), Bên Bán sẽ không có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên Mua bất kỳ khoản bồi thường, khoản phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền lãi, tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc phí tổn nào.

2.3. Cho dù có quy định ở Điều 2.3 ở trên, trường hợp Bên Mua không gửi thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 2.3 thì:

- (a) Bên Mua được coi là đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và gia hạn Thời Hạn Bàn Giao cho đến khi Bên Bán đủ điều kiện để bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này;
- (b) Bên Mua sẽ nhận bàn giao Nhà Ở theo Điều 5 của Hợp Đồng. Quy định về việc Bên Bán phải trả tiền lãi do chậm bàn giao như quy định tại Điều 2.1 trên vẫn tiếp tục được áp dụng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao nhà ở theo thông báo của Bên bán và nhà ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong hợp đồng này mà Bên mua không nhận bàn giao thì: Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua lần 2. Nếu trong thời hạn mười lăm (15) ngày kể từ ngày đến hạn nhận bàn giao theo thông báo lần 2 mà Bên Mua không đến nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và thực hiện việc phạt vi phạm theo quy định định tại khoản 1 của Điều này.

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên bán cam kết:

- (a) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
- (b) Nhà ở nêu tại Điều 1 của hợp đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong hợp đồng này;

2. Bên mua cam kết:

- (a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về nhà ở mua;
- (b) Đã được Bên bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến nhà ở, Bên mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của hợp đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- (c) Số tiền mua nhà ở theo hợp đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên mua đã thanh toán cho Bên bán theo hợp đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua nhà ở này

thì hợp đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;

- (d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
- 3. Việc ký kết hợp đồng này giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
- 4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong hợp đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của hợp đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với hai bên. Hai bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của hai bên.
- 5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong hợp đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

- 1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - (a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - (b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - (c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - (d) Các thay đổi chính sách, luật pháp, quyết định, yêu cầu hoặc hành động của Cơ Quan Nhà Nước làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự Án bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng, thay đổi kiến trúc, cảnh quan, thiết kế, sự phản đối/chống đối/ khiếu nại kiện tụng của những người sử dụng đất trước đây đối với bất kỳ phần nào của Dự Án;
 - (e) Các sự kiện khác xảy ra một cách khách quan mà một Bên hoặc Các Bên 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.
- 2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (*nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này*). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt hợp đồng này.
- 4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng của các bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d khoản 1 Điều 14 của hợp đồng này.
- 5. Bên bị ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng ngoài việc phải thông báo cho Bên kia theo quy định tại Khoản 3 Điều này, phải:
 - (a) Dùng mọi nỗ lực để giảm thiểu ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng; và
 - (b) Tiếp tục thực hiện nghĩa vụ bị ảnh hưởng trong phạm vi có thể.
- 6. Trừ các nghĩa vụ không thực hiện được do Sự Kiện Bất Khả Kháng, Các Bên vẫn phải thực hiện các nghĩa vụ khác theo Hợp Đồng này trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 1. Các trường hợp chấm dứt hợp đồng:
 - (a) Hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, hai bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt hợp đồng;
 - (b) Bên mua chậm thanh toán tiền mua căn hộ theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 11 của hợp đồng

này;

- (c) Bên bán chậm bàn giao nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng này;
 - (d) Trong trường hợp bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và hai bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong hai bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và việc chấm dứt hợp đồng này không được coi là vi phạm hợp đồng.
- 2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều này được quy định cụ thể tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - 3. Việc chấm dứt Hợp Đồng này sẽ không ảnh hưởng đến các quyền của Bên không vi phạm và các nghĩa vụ của Bên vi phạm đã phát sinh hay tích lũy từ bất kỳ vi phạm nào theo Hợp Đồng này trước khi chấm dứt Hợp Đồng này. Các điều khoản của Hợp Đồng này quy định về quyền, nghĩa vụ, trách nhiệm mà bất kỳ Bên nào được hoặc phải thực hiện sau khi hoặc do Hợp Đồng này chấm dứt sẽ tiếp tục có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng này chấm dứt theo Điều 14 này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

- 1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia nêu ở phần đầu của Hợp đồng này
- 2. Hình thức thông báo giữa các bên phải được gửi đến địa chỉ liên lạc và/ hoặc số fax và/ hoặc hòm thư điện tử.
- 3. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại khoản 1, khoản 2 Điều này và trong thời gian như sau:
 - (a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - (b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - (c) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

Trong các trường hợp trên, nếu ngày có liên quan là ngày chủ nhật hoặc ngày lễ, Tết của Việt Nam thì các thông báo, đề nghị, yêu cầu hoặc thư từ giao dịch, v.v. nói trên sẽ được xem là được Bên kia nhận vào ngày làm việc tiếp theo.

- 4. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo theo Mẫu 7 Phụ lục 3; nếu khi đã có thay đổi về (*địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận*) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 16. GIẤY CHỨNG NHẬN

- 1. Sau Ngày Bàn Giao, với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán đến hạn, Bên Bán sẽ nỗ lực tối đa để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Việc cấp Giấy Chứng Nhận và thời gian cấp sẽ thuộc quyền quyết định của các cơ quan có thẩm quyền. Vì vậy, Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm gì nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị chậm trễ mà không phải lỗi của Bên Bán và không có điều khoản nào tại Hợp Đồng này sẽ được hiểu là Bên Bán phải bảo đảm các cơ quan nhà nước có thẩm quyền sẽ cấp Giấy Chứng Nhận.
- 2. Bên Mua có nghĩa vụ hợp tác với Bên Bán trong việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả việc có mặt tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cung cấp và ký các văn bản và giấy tờ cần thiết, thực hiện các công việc theo yêu cầu của Bên Bán. Bên Mua phải thanh toán đầy đủ, đúng hạn mọi khoản phí, lệ phí, chi phí và thuế mà pháp luật yêu cầu Bên Mua phải trả liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận. Nếu Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ này, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

3. Sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận, Bên Bán sẽ gửi một thông báo bằng văn bản tới Bên Mua. Bên Bán sẽ được giữ và chỉ bàn giao bản gốc của Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua sau khi Bên Mua đã trả Bên Bán khoản thanh toán cuối cùng của Giá Bán và bất kỳ khoản tiền nào mà Bên Mua còn nợ Bên Bán.
4. Bên Mua cam kết và bảo đảm rằng Bên Mua có quyền hợp pháp mua và sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo pháp luật Việt Nam. Trong trường hợp Bên Mua không thỏa mãn các điều kiện để được mua và sở hữu Nhà Ở trong thời hạn của Hợp Đồng này, Bên Mua được coi là vi phạm nghiêm trọng Hợp Đồng này, và Bên Bán có quyền hủy bỏ Hợp Đồng này hoặc áp dụng Khoản 1 và khoản 2 Điều 11 trên đây để xử lý vi phạm của Bên Mua, đơn phương chấm Hợp Đồng này (trước khi chấm dứt Bên Bán có thể thảo luận với Bên Mua về các phương án xử lý vi phạm này).

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được giải quyết một cách thiện chí thông qua thương lượng giữa Các Bên. Nếu tranh chấp không được giải quyết thì trong vòng sáu mươi (60) ngày kể từ ngày một Bên gửi thông báo bằng văn bản cho Bên kia về việc phát sinh tranh chấp, bất kỳ Bên nào cũng có thể đưa tranh chấp ra trước tòa án nhân dân có thẩm quyền để giải quyết.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ Ngày Ký Kết, và thay thế tất cả thỏa thuận, hợp đồng, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng miệng trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng.
2. Hợp đồng này cóđiều, vớitrang, được lập thành 04 bản và có giá trị như nhau, Bên mua giữ 01 bản, Bên bán giữ 03 bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên mua.
3. Kèm theo hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở mua nêu tại Điều 1 của hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu xây dựng nhà ở (*nếu mua bán hình thành trong tương lai*) và các giấy tờ khác:

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

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

BÊN MUA

*(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức
thì ghi rõ chức vụ người ký và đóng dấu)*

BÊN BÁN

*(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ
người ký và đóng dấu)*

PHỤ LỤC 1: ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

Bên cạnh các định nghĩa trong Nội Quy và Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các thuật ngữ viết hoa dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

1. **“Bảo Lãnh”** hoặc **“Bảo Lãnh Ngân Hàng”** là thư bảo lãnh nghĩa vụ tài chính được phát hành bởi một ngân hàng do Bên Bán chỉ định nhằm mục đích bảo đảm nghĩa vụ tài chính cho Bên Bán đối với Bên Mua khi mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Điều kiện, điều khoản về việc phát hành Bảo Lãnh được đề cập và quy định tại Hợp Đồng này.
2. **“Chủ Sở Hữu”** hoặc **“Chủ Sở Hữu Nhà Ở”** là một hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào sở hữu hợp pháp một nhà ở tại Dự Án.
3. **“Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở”** gồm việc sửa chữa, cải tạo, hoàn thiện Nhà Ở ảnh hưởng đến kết cấu và kiến trúc Nhà Ở, hoàn thiện nội thất và lắp đặt thiết bị cho toàn bộ Nhà Ở, hoàn thiện cảnh quan sân vườn của Nhà Ở sau khi Nhà Ở được bàn giao hoàn tất cho Bên Mua;
4. **“Công Ty Quản Lý”** là Chủ Đầu Tư hoặc doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành bất động sản được chọn lựa và chỉ định bởi Chủ Đầu Tư để quản lý, vận hành và bảo trì Khu Nhà Ở;
5. **“Cơ Quan Nhà Nước”** nghĩa là bất kỳ cơ quan nào sau đây của Việt Nam: Quốc Hội; Ủy Ban Thường Vụ Quốc hội; Chủ Tịch Nước; Chính Phủ; Thủ Tướng; Văn Phòng Chính phủ; các Bộ thuộc Chính Phủ; Ủy Ban Nhân Dân các cấp; Hội Đồng Nhân Dân; Tòa Án Nhân Dân Tối Cao; Viện Kiểm Sát Nhân Dân Tối Cao; các cơ quan, tổ chức trực thuộc các cơ quan trên; và bất kỳ cơ quan, tổ chức nào khác có thẩm quyền hoặc quyền hạn về lập pháp, hành pháp, tư pháp, hành chính, cảnh sát hoặc quản lý thuế theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.
6. **“Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý cho mục đích quản lý và vận hành Khu Vực Chung theo quy định của Nội Quy. Dịch Vụ Quản Lý không bao gồm các dịch vụ sử dụng riêng cho Nhà Ở/Cư Dân do bên thứ ba cung cấp như điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, dịch vụ có trả phí khác....
7. **“Diện Tích Sàn Xây Dựng”** là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng hầm (nếu có) và các tầng của Nhà Ở tính theo đơn vị mét vuông (m^2).
8. **“Diện Tích Lô Đất”** là tổng diện tích sử dụng đất của khuôn viên có Nhà Ở tính theo đơn vị mét vuông (m^2). Để làm rõ, Diện Tích Lô Đất bao gồm diện tích đất ở và diện tích đất vườn (nếu có).
9. **“Diện Tích Thực Tế”** là Diện Tích Lô Đất thực tế và/hoặc Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế, được thống nhất xác định theo Diện Tích Lô Đất được ghi vào Giấy Chứng Nhận và/hoặc Diện Tích Sàn Xây Dựng được Bên Bán đo đạc sau khi hoàn tất thi công Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này.
10. **“Dự Án Jade Lake Residences”** hoặc **“Dự Án”** là Dự án Khu nhà ở cao cấp Vạn Thuận – Tây Thăng Long tại ô đất TT7 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, tỷ lệ 1/500, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội.
11. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của Lô Đất được cấp bởi cơ quan Nhà Nước có thẩm quyền cho Bên Mua phù hợp theo quy định của pháp luật tại thời điểm được cấp;
12. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này, bao gồm các phụ lục, phụ chương, Nội Quy đính kèm và các bản sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm (nếu có);
13. **“Khu Nhà”** là khu nhà ở thấp tầng có tên gọi Jade Lake Residences (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Bên Bán) thuộc Dự Án;
14. **“Khu Vực Chung”** là (i) cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung của Dự Án như hệ thống cấp thoát điện nước, hạ tầng thông tin liên lạc, viễn thông, hạ tầng giao thông, đèn chiếu sáng, cây xanh cảnh quan..., (ii) các Tiện ích Dự Án và (iii) các tài sản, diện tích, khu vực khác (không bao gồm các tài sản, diện tích, khu vực nằm trong Nhà Ở và Lô Đất và bất kỳ những ngôi nhà ở khác và các khu vực sở hữu riêng nào khác trong Dự Án) mà Bên Bán đồng ý dùng cho việc sử dụng chung bởi tất cả các Chủ Sở Hữu và người sử dụng các nhà ở và phần sử dụng riêng khác trong Dự Án tùy từng thời điểm phù hợp với quy hoạch của

Dự Án và quy định pháp luật có liên quan. Bên Bán có thể xác định, điều chỉnh, bổ sung các tài sản, diện tích, khu vực sử dụng chung này tùy từng thời điểm.

15. **“Lãi Suất Quá Hạn”** là 0,04%/ngày (Bằng chữ: không phẩy không bốn phần trăm trên một ngày);
16. **“Lô Đất”** là lô đất mà Nhà Ở được xây dựng trên đó với ký hiệu và diện tích như được mô tả chi tiết tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này;
17. **“Ngày Bàn Giao”** là ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán hoặc là ngày Bên Mua được coi là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 4.3 dưới đây;
18. **“Ngày Làm Việc”** là các ngày từ Thứ Hai đến Thứ Sáu, không bao gồm ngày nghỉ, ngày quốc lễ, ngày nghỉ chung theo quy định của pháp luật Việt Nam;
19. **“Nhà Ở”** hoặc **“Căn Nhà”** là một căn nhà ở hình thành trong tương lai được xây thô và hoàn thiện mặt ngoài, không bao gồm bất cứ trang thiết bị nội thất nào bên trong gắn liền với quyền sử dụng đất đối với một diện tích đất như được mô tả chi tiết tại Điều 2.2 của Hợp Đồng này;
20. **“Nội Quy”** hoặc **“Nội Quy Dự Án”** là bản nội quy quản lý và sử dụng Nhà Ở và Khu Nhà của Dự Án có nội dung được đính kèm tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng và bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào của văn bản nội quy quản lý và sử dụng đó hoặc các văn bản thông báo liên quan của Chủ Đầu Tư Dự Án;
21. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Sàn Xây Dựng và Diện Tích Lô Đất cùng với các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Bên Mua;
22. **“Phần Sử Dụng Chung”** bao gồm các hạng mục hạ tầng kỹ thuật, công trình công cộng và tiện ích tại Dự Án được sử dụng công cộng theo các văn bản phê duyệt Dự Án đã được ban hành bởi Cơ Quan Nhà Nước có thẩm quyền. Phần Sử Dụng Chung bao gồm nhưng không giới hạn ở các công trình giao thông, cây xanh, và các hạng mục công cộng khác được quy định cụ thể tại các văn bản quy chế, nội quy của Dự Án do Chủ Đầu Tư ban hành;
23. **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là các khoản phí hàng tháng mà Bên Mua phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý cung cấp bởi Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý cho Bên Mua theo quy định của Nội Quy. Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được xác định và xem xét điều chỉnh tùy từng thời điểm bởi Bên Bán cùng với sự phê chuẩn từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan nếu phê chuẩn này là bắt buộc;
24. **“Sự kiện bất khả kháng”** có nghĩa là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà một Bên hoặc Các Bên 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 bao gồm nhưng không giới hạn: bạo động, chiến tranh, tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không), tình trạng chiến sự, khủng bố, rối loạn công cộng, đình công, tẩy chay, chế tài phạt, lệnh cấm vận, sự ách tắc hoặc ngừng trệ giao thông hoặc các phương tiện khác, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, thủy triều, hoặc các thảm họa tự nhiên khác hoặc các sự kiện khác nằm ngoài tầm kiểm soát của con người hoặc các thay đổi chính sách, luật pháp, quyết định, yêu cầu hoặc hành động của Cơ Quan Nhà Nước làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự Án bao gồm nhưng không giới hạn các hoạt động thay đổi quy hoạch tổng mặt bằng, thay đổi kiến trúc, cảnh quan, thiết kế, sự phản đối/chống đối/ khiếu nại kiện tụng của những người sử dụng đất trước đây đối với bất kỳ phần nào của Dự Án;
25. **“Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở”** hoặc **“Thông Báo Bàn Giao”** là văn bản của Bên Bán gửi đến Bên Mua nhằm thông báo về việc Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở và yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở kèm theo các điều kiện liên quan đến nội dung của việc bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này.
26. **“Thời Hạn Bàn Giao Nhà Ở”** là trong khoảng 8 (tám) tháng tính từ Ngày Ký Kết;
27. **“Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện”** có nghĩa như sau:

Là khoản tiền đặt cọc 50.000.000 VND (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng. Bên Bán có thể điều chỉnh khoản đặt cọc này cân nhắc đến khối lượng, tính chất và giá trị của Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở) đối với bất kỳ Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở nào sau thời gian 24 tháng kể từ Ngày Bàn Giao. Khoản tiền đặt cọc này sẽ được Chủ Đầu Tư hướng dẫn Bên Mua/ Chủ Sở Hữu thực

hiện việc đặt cọc theo quy định cụ thể tại thời điểm trước khi Bên Mua/ Chủ Sở Hữu bắt đầu Công Việc Thi Công và Hoàn Thiện Nhà Ở.

28. Giải thích

Trong Hợp Đồng này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi:

- (a) Các từ số ít bao gồm cả nghĩa số nhiều và ngược lại;
- (b) Dẫn chiếu trong Hợp đồng này đến các “Điều”, “Phụ Lục”, và “Phụ Đính” là dẫn chiếu đến các Điều, Phụ lục, và Phụ đính của Hợp Đồng này (trừ khi ngữ cảnh yêu cầu khác đi). Các Phụ Lục và Phụ Đính tạo thành các bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này và có cùng hiệu lực và giá trị như thể các Phụ Lục và Phụ Đính đó được quy định đầy đủ trong phần nội dung chính của Hợp Đồng này. Mặc dù đã có các quy định tại câu trước, trừ trường hợp (1) được quy định khác đi trong các Phụ Lục và Phụ Đính liên quan, hoặc (2) ngữ cảnh yêu cầu khác đi, nếu các quy định của bất kỳ Phụ Lục hoặc Phụ Đính nào trái với các quy định trong phần nội dung chính của Hợp Đồng này, thì các quy định của bất kỳ Phụ Lục hoặc Phụ Đính nào như vậy sẽ được ưu tiên áp dụng;
- (c) Bất kỳ dẫn chiếu nào trong Hợp Đồng này đến ngày tháng và một “ngày” sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến dương lịch;
- (d) Dẫn chiếu đến một hợp đồng hoặc tài liệu là dẫn chiếu đến hợp đồng hoặc tài liệu đó như được sửa đổi, bổ sung, hoặc thay thế;
- (e) Dẫn chiếu đến một người là dẫn chiếu đến bất kỳ cá nhân, hợp danh, công ty, quỹ tín thác, công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty cổ phần, các hiệp hội, liên doanh hoặc tổ chức hoặc Cơ Quan Nhà Nước;
- (f) Bất kỳ dẫn chiếu nào đến bất kỳ chủ thể nào trong bất kỳ vai trò nào sẽ bao gồm dẫn chiếu đến các bên kế nhiệm và bên nhận chuyển nhượng được phép của chủ thể đó trong vai trò đó;
- (g) Các từ “gồm”, “bao gồm” và “bao gồm cả” là không có giới hạn;
- (h) Từ “của Hợp Đồng này”, “trong Hợp Đồng này”, “đối với Hợp Đồng này” và “theo Hợp Đồng này” và các từ có cấu trúc tương tự, khi được sử dụng trong Hợp Đồng này, sẽ chỉ đến Hợp Đồng này một cách tổng thể và không đề cập đến bất kỳ điều khoản cụ thể nào của Hợp Đồng này; và
- (i) Tiêu đề của các Điều và Phụ Lục, Phụ Đính chỉ nhằm mục đích tạo thuận lợi cho việc đọc và tra cứu Hợp Đồng này.

PHỤ LỤC 2: MÔ TẢ NHÀ Ở VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU KỸ THUẬT

I. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ NHÀ Ở

[Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm]

II. CÁC BẢN VẼ CỦA NHÀ Ở

[Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm]

III. DANH MỤC TRANG THIẾT BỊ VÀ VẬT LIỆU KỸ THUẬT HOÀN THIỆN NHÀ

A. MÔ TẢ CĂN NHÀ

TT	Nội dung	Thông số
1.	Mã sản phẩm	«Thiết_kế_mẫu_đính_kèm»
2.	Loại nhà	«Loại_nhà»
3.	Diện tích ô đất (±5%)	«Diện_tích_lô_đất» m2
4.	Diện tích sử dụng riêng	«Diện_tích_lô_đất» m2
5.	Tổng diện tích sàn xây dựng (không bao gồm tầng hầm) (±5%)	«Diện_tích_sàn_xây_dựng_không_bao_gồm_tà» m2
6.	Diện tích sàn xây dựng hầm	«Diện_tích_sàn_xây_dựng_hầm» m2
7.	Số tầng cao	6 tầng + 1 tum
8.	Mục đích sử dụng đất	Đất ở lâu dài

B. DANH MỤC BÀN GIAO THỒ

STT	HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI	QUY CÁCH HOÀN THIỆN
BI	HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI NHÀ		
1	Tường bao che mặt ngoài và mặt trong ngôi nhà	Tường bao che mặt ngoài ngôi nhà	Xây, trát, sơn hoàn thiện mặt ngoài theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
		Tường mặt trong ngôi nhà	Mặt trong tường xây thô không trát, không xây tường ngăn phòng và không hoàn thiện bề mặt tường.
2	Tầng tum & sân thượng	Mái bằng	Kết cấu bê tông cốt thép, hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
		Chống sét mái	Hệ thống kim thu sét và dây thoát sét hoàn thiện theo bản vẽ thiết kế.

STT	HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI	QUY CÁCH HOÀN THIỆN
		Sân Thượng	Kết cấu bê tông cốt thép, tạo lớp vữa láng mặt, chống thấm tiêu chuẩn theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
3	Ban công	Sàn ban công	Sàn bê tông cốt thép, mặt bên trên sàn đổ 1 lớp vữa láng mác 75, lớp chống thấm theo tiêu chuẩn.
		Trần Ban công	Hoàn thiện trát, sơn theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán
		Lan can ban công	Hoàn thiện lan can ban công theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán
4	Cửa hầm, cửa đi, cửa sổ mặt ngoài nhà tiếp giáp sân vườn bên ngoài nhà	Cửa gara tầng hầm	Hoàn thiện lắp đặt cửa cuốn theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
		Cửa đi tầng 1	Hoàn thiện mặt ngoài lắp đặt cửa theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán (Cửa gỗ tự nhiên)
		Cửa đi, cửa sổ các tầng khác	Hoàn thiện mặt ngoài lắp đặt cửa theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán (Cửa nhôm và kính an toàn 2 lớp)
5	Mái kính	Mái kính che phía trước nhà vị trí tầng 1	Hoàn thiện mái che phía trước nhà theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
6	Tam cấp	Bậc 9 cấp ngoài nhà	Xây bậc gạch hoàn thiện ốp đá granite theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
		Hiên sảnh chính tầng 1	Sàn bê tông cốt thép, tạo lớp vữa láng bề mặt
		Thành bậc lan can và thành tường bao đường dốc xây giạt 3 cấp, ốp đá granit	Xây gạch giạt 3 cấp, hoàn thiện ốp đá granite theo bản vẽ thiết kế
B2	HOÀN THIỆN BÊN TRONG NHÀ		
1	Trần nhà	Trần ban công bên ngoài	Trần kết cấu bê tông cốt thép, bề mặt trần trát vữa, sơn hoàn thiện mặt ngoài
		Trần bên trong các tầng	Trần kết cấu bê tông cốt thép, bề mặt trần để bê tông thô không hoàn thiện
2	Sàn các tầng và bậu cửa ra vào	Sàn tầng hầm	Sàn bê tông cốt thép, tạo lớp vữa láng bề mặt sàn, lớp lót chống thấm theo tiêu chuẩn
		Sàn các tầng	Sàn bê tông cốt thép, tạo lớp vữa láng bề mặt sàn

STT	HẠNG MỤC	DIỄN GIẢI	QUY CÁCH HOÀN THIỆN
		Bậu cửa lối vào, ra các tầng	Bậu cửa xây gạch thô, hoặc bê tông bề mặt để thô và không hoàn thiện.
3	Cầu thang	Hệ cầu thang bộ kết hợp thang máy bên trong nhà	Thang bộ kết cấu bê tông cốt thép thi công theo bản vẽ thiết kế, bề mặt cầu thang để thô không hoàn thiện và không lắp đặt lan can tay vịn.
			Hố thang máy kết cấu bê tông cốt thép Bề mặt để thô không hoàn thiện
4	Tầng hầm	Dốc xuống hầm	Kết cấu bê tông cốt thép đường dốc xuống hầm thi công theo bản vẽ thiết kế, bề mặt hoàn thiện bê tông xẻ rãnh, quét sơn Epoxy.
B3	HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG LÔ ĐẤT		
1	Hệ thống cấp điện	Điểm đấu nối	Cung cấp điểm đấu nối điện tại từng lô đất.
		Tiếp địa bên trong lô đất	Lắp đặt hệ thống tiếp địa theo bản vẽ thiết kế
2	Hệ thống thoát nước	Hố ga thoát nước thải, hố ga thoát nước mưa	Cung cấp một hố ga thoát nước thải, một hố ga thoát nước mưa bên trong lô đất và đấu nối từ hai hố ga này ra ngoài lô đất theo bản vẽ thiết kế của Bên Bán.
		Bể tự hoại	Xây bể tự hoại theo bản vẽ thiết kế.
3	Hệ thống cấp nước	Điểm đấu nối cấp nước ngoài nhà	Cung cấp điểm đấu nối cấp nước tại từng lô đất.
			Xây bể chứa nước theo bản vẽ thiết kế

C. DANH MỤC VẬT LIỆU

STT	TÊN VẬT TƯ	QUY CÁCH VẬT TƯ	XUẤT XỨ VẬT TƯ
1	Kết cấu	Kết cấu bê tông cốt thép với Xi măng, cốt thép, cát, đá, phụ gia theo thiết kế được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt	Xi măng, cốt thép, cát, đá, phụ gia xuất xứ Việt nam
2	Vật liệu chống thấm	Vật liệu chống thấm thương hiệu Sika, Super-Krete, hoặc tương đương	Xuất xứ Việt Nam, Mỹ hoặc tương đương
3	Sơn ngoài nhà không bả	Sơn lót: Jotun hoặc tương đương	Xuất xứ Nhật Bản, Việt Nam hoặc tương đương
4	Lan can thép	Lan can thép uốn sơn màu	Xuất xứ Việt Nam
5	Phào chỉ	Bê tông đúc sẵn hoặc đúc trực tiếp	Xuất xứ Việt Nam
6	Phù điêu	Vữa xi măng, bê tông đúc sẵn	Xuất xứ Việt Nam
7	Cửa cuốn tầng hầm	Bộ cửa cuốn điện. Làm hộp che cửa cuốn bằng tấm Alu	Xuất xứ Châu Âu, Việt Nam hoặc tương đương
8	Cửa đi gỗ, khuôn cửa, nẹp cửa (tầng 1)	Cửa đi gỗ Lim Nam Phi, khuôn cửa gỗ Lim Nam Phi, nẹp cửa gỗ Lim Nam Phi, Khóa cửa Việt Tiệp hoặc tương đương	Xuất xứ Nam Phi, Việt Nam
9	Cửa đi, cửa sổ nhôm kính	Cửa đi, cửa sổ nhôm kính dán an toàn 2 lớp dày 6.38 mm thương hiệu Xingfa hoặc tương đương	Xuất xứ Việt Nam hoặc tương đương
10	Mái kính	Mái kính 2 lớp an toàn 10.38 mm	Xuất xứ Việt Nam hoặc tương đương
11	Đá ốp lát tam cấp, bồn hoa	Đá ốp lát dày trung bình 17mm, màu vàng	- Xuất Xứ Việt Nam (Theo BVTK) - Hoặc nhập khẩu: + Brazil + Ấn Độ
12	Hệ thống thu sét	Kim thu sét	Xuất xứ Việt Nam
13	Hệ thống thoát nước	Ông nhựa PVC thương hiệu Tiên phong hoặc tương đương	Xuất xứ Việt Nam

Ghi chú: Bên Bán có quyền thay thế những vật liệu khác có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương thay cho các vật liệu dự định nêu trên.

IV. CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

Bên Bán có thể điều chỉnh, thay đổi và/ hoặc thay thế:

Thiết kế, đặc điểm, đặc trưng, mặt bằng sàn và/hoặc vật tư của Nhà Ở và;

- Mục đích sử dụng dự kiến của Khu Vực Chung mà: Khác đi so với các quy định của Hợp Đồng này và/ hoặc các mô tả trong các buổi giới thiệu, tờ rơi, tài liệu và mẫu trưng bày tiếp thị bao gồm nhưng không giới hạn ở các ý tưởng, chương trình, tài liệu quảng cáo, tiếp thị và hoặc kinh doanh hoặc bất kỳ nội dung nào được đăng tải trên các trang web của Bên Bán mà không cần thông báo trước cho Bên Mua nếu các điều chỉnh, thay đổi và/ hoặc thay thế đó được thực hiện để phù hợp với thiết kế và/ hoặc theo yêu cầu, chỉ đạo, quyết định bằng văn bản của các cơ quan có thẩm quyền liên quan. Các điều chỉnh, thay đổi và/ hoặc thay thế này của Bên Bán trong mọi trường hợp không được xem là việc vi phạm Hợp Đồng này và không phải chịu bất kỳ khoản bồi thường, phạt vi phạm với Bên B và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào.

Mặc dù có quy định trên, Bên Bán sẽ cố gắng tối đa, trong chừng mực có thể và được phép để hạn chế các điều chỉnh, thay đổi và/ hoặc thay thế.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

(Ký, đóng dấu và ghi rõ họ tên)

PHU LỤC 3: CÁC LOẠI BIỂU MẪU

MẪU 1: TỪ CHỐI PHÁT HÀNH BẢO LÃNH

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

-----o0o-----

ĐƠN ĐỀ NGHỊ

Kính gửi: CÔNG TY TNHH XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ (Chủ đầu tư)

Căn cứ:

- Căn cứ **Bộ luật Dân sự** số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ **Luật Kinh doanh bất động sản** số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;;
- Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số ký ngày giữa Công ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bồ và Ông/Bà;
- Căn cứ nhu cầu của bản thân.

Tôi tên là :

Số CMND /CCCD :

Hộ khẩu thường trú :

Địa chỉ liên hệ :

Điện thoại :

Hôm nay, ngàytôi đã ký Hợp đồng mua bán nhà ở số với Công ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bồ, cụ thể như sau:

Loại Nhà ở	:	Liên kề
Số ô đất	:	
Tổng diện tích sàn xây dựng	:	m2
Tổng diện tích sử dụng đất	:	m2
Dự án	:	Khu nhà ở cao cấp Vạn Thuận - Tây Thăng Long (Jade Lake Residences)
Địa chỉ	:	Khu chức năng đô thị Tây Tựu, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Như tôi được biết, theo quy định của Pháp luật. Chủ đầu tư dự án Bất động sản trước khi bán Nhà ở hình thành trong tương lai phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Khách hàng khi Chủ đầu tư không bàn giao Căn hộ theo đúng tiến độ đã cam kết với Khách hàng.

Tuy nhiên, qua tìm hiểu và đánh giá về năng lực của Chủ đầu tư cũng như đặc điểm của Dự án, tôi thực sự có nhu cầu mua Nhà ở như được đề cập ở trên, đồng thời tôi tin tưởng việc Chủ đầu tư sẽ đảm bảo tiến độ bàn giao Căn hộ theo đúng Hợp đồng mua bán đã ký. Vì vậy, tôi tự nguyện không yêu cầu Chủ đầu tư cấp bảo lãnh tiến độ bàn giao đối với Căn hộ trên.

Do đó, tôi làm đề nghị này xác nhận về việc tôi không yêu cầu Chủ đầu tư cung cấp Thư bảo lãnh đối với Căn hộ mà tôi đã mua theo Hợp đồng mua bán Nhà ở số ký ngàyvới Công ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bồ.

Hà Nội, ngày tháng năm 2024

NGƯỜI LÀM ĐƠN

MẪU 2: THÔNG BÁO NỘP TIỀN

CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BÒ

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

..., ngày... tháng... năm.....

Kính gửi: Công Ty/Ông/Bà:.....("Bên Mua");

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/Hộ chiếu số:.....

Ngày..... do..... cấp ngày.....

Điện thoại:.....

Địa chỉ:

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số.....được ký giữa Công Ty TNHH Xuân Trường
Hoàn Bò ("**Bên Bán**") và Bên Mua vào ngày ("**Hợp Đồng**").

Chúng tôi, Bên Bán đề nghị quý Công Ty/ Ông/ Bà thanh toán số tiền đợt.... của việc mua Nhà Ở theo Lịch
biểu thanh toán quy định tại Điều của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số.....
.....ký ngày / / , với chi tiết cụ thể
như sau:

1. Số tiền phải trả:

Là số tiền bằng..... VND

(Bằng chữ: đồng).

2. Hình thức thanh toán:

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

Tên tài khoản: **Công Ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bò**

Số tài khoản:

Ngân hàng:

Nội dung: "Trả tiền đợt thứ thanh toán Giá Bán Nhà Ở cho Nhà Ở số.....
.....thuộc Dự Án Jade Lake Residences".

3. Lưu ý quan trọng:

Chúng tôi xin lưu ý rằng quý Công ty/ Ông/ Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên **chậm nhất vào ngày**Nếu quý Công ty/ Ông/ Bà thanh toán sau thời hạn trên, Quý Công ty/ Ông/ Bà có trách nhiệm trả tiền lãi theo Lãi Suất Quá Hạn theo quy định tại Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận

- Như trên.
- TGD (để b/cáo);
- Lưu VT, KTQT, 3.

TM. CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BÒ

MẪU 3: THÔNG BÁO BÀN GIAO NHÀ Ở

**CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

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

..., ngày... tháng... năm.....

THÔNG BÁO BÀN GIAO NHÀ Ở

Kính gửi: Công Ty/Ông/Bà:(“Bên Mua”):

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/HỘ chiếu số:

Ngày do cấp ngày

Điện thoại:

Địa chỉ:

Căn cứ Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số..... được ký giữa Công Ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bò (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày (“**Hợp Đồng**”).

Bên Bán xin được vui mừng thông báo với Bên Mua rằng Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở. Bởi vậy, bằng thông báo này, Bên Bán xin được thông báo và yêu cầu Bên Mua thực hiện các nội dung sau đây:

- (a) Bên Bán yêu cầu Bên Mua, **trong vòng mười lăm (15) ngày kể từ ngày của Thông Báo Bàn Giao này**, thanh toán cho Bên Bán:
- (i) Đợt thanh toán lần thứ 4 của Giá Bán (theo Điều 3.3 của Hợp Đồng)’,
 - (ii) Phí Quản Lý Vận Hành của 12 (mười hai) tháng đầu tiên tính từ Ngày Bàn Giao;
 - (iii) Tiền Đặt Cọc Hoàn Thiện 50.000.000VND;
 - (iv) Bất kỳ hoặc tất cả các khoản tiền đến hạn khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán trước Ngày Bàn Giao Được Thông Báo nhưng Bên Mua còn chưa thanh toán;
- (gọi chung là “Khoản Thanh Toán Trước Khi Bàn Giao”)
- (b) Bên Bán yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo thời gian và địa điểm như sau:
- (i) Ngày kiểm tra và bàn giao Nhà Ở là ngày (gọi là “**Ngày Bàn Giao Được Thông Báo**”);
 - (ii) Thời gian cụ thể để bàn giao: là từ giờ đến giờ của Ngày Bàn Giao;
 - (iii) Địa điểm kiểm tra và bàn giao Nhà Ở: tại

Trân trọng cảm ơn!

**TM. CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban KTQT (để p/hợp);
- Lưu VT, KD&QLTS, 3.

MẪU 4: BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở này (sau đây được gọi tắt là "Biên bản") được lập tại vào ngày/...../.....giữa các bên sau đây:

Công Ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bò ("Bên Bán")

Trụ sở
Điện thoại số :
Fax số :
Đại diện bởi :

Và

Công Ty/Ông/Bà:("Bên Mua"):
Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/ Hộ chiếu số:_
Ngày do.....cấp ngày
Điện thoại:
Địa chỉ:

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số ... ký ngày/...../.....giữa Bên Mua và Bên Bán ("**Hợp Đồng**");
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế.

Sau khi kiểm tra Nhà Ở, Các Bên đã đồng ý ký Biên bản này với các điều kiện dưới đây:

1. Bên bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Nhà Ở, chìa khoá Nhà Ở cùng các tài liệu có liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở (theo các danh mục bàn giao đính kèm).
2. Bên Mua đã kiểm tra Nhà Ở và xác nhận rằng:
 - Diện Tích Đất thực tế:m²
 - Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế: m²
3. Bên Mua đồng ý đảm nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến Nhà Ở với tư cách là Chủ Sở Hữu Nhà Ở (ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành được nêu tại Hợp Đồng).
4. Bên Mua đồng ý rằng trường hợp Bên Mua không cư trú tại Nhà Ở sau thời điểm bàn giao Nhà Ở theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng theo quy định tại Nội Quy. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội Quy trong quá trình sở hữu và sử dụng Nhà Ở.
5. Bên Mua biết và hiểu rằng bất cứ thay đổi nào của Nhà Ở kể từ ngày bàn giao Nhà Ở sẽ phải thực hiện theo đúng quy định của Nội Quy.

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

MẪU 5: BIÊN BẢN BÀN GIAO TRANG THIẾT BỊ

**CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

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

..., ngày... tháng... năm.....

BIÊN BẢN BÀN GIAO TRANG THIẾT BỊ

Biên Bản Bàn Giao Trang Thiết Bị này (sau đây được gọi tắt là "Biên bản") được lập tại
vào ngày/...../.....giữa các bên sau đây:

Công Ty("Bên Bán")

Trụ sở

Điện thoại số :

Fax số :

Đại diện bởi

và

Công Ty/ Ông/Bà:("Bên Mua"):

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/ Hộ chiếu số:

Ngàydo cấp ngày

Điện thoại:

Địa chỉ:

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số ... ký ngày/.../.....giữa Bên Mua và Bên Bán ("**Hợp Đồng**");
- Kết quả kiểm tra thực tế.

Bên Mua đồng ý rằng việc ký nhận vào Biên bản này chứng tỏ Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận được bàn giao Nhà Ở với đầy đủ các trang thiết bị như sau:

STT	Tên trang thiết bị	Vị trí lắp đặt	Số lượng	Tình trạng bàn giao	Ghi chú
1					
2					
3					

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

MẪU 6: BIÊN BẢN BÀN GIAO BỘ CHÌA KHÓA

**CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

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

BIÊN BẢN BÀN GIAO BỘ CHÌA KHÓA

Biên Bản Bàn Giao Bộ Chìa khóa này (sau đây được gọi tắt là "Biên bản") được lập tại
..... vào ngày / / giữa các bên sau đây:

Công Ty..... ("Bên Bán")

Trụ sở

Điện thoại số : . .

Fax số :

Đại diện bởi

và

Công Ty/ Ông/Bà: ("**Bên Mua**"):

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/ Hộ chiếu số:

Ngày do cấp ngày

Điện thoại:

Địa chỉ: X.

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số ... ký ngày / ... / giữa Bên Mua và Bên Bán ("**Hợp Đồng**");
- Kết quả kiểm tra thực tế.

Bên Mua đồng ý rằng việc ký nhận vào Biên bản này chứng tỏ Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận ddwwocj bàn giao Nhà Ở với đầy đủ bộ chìa khóa như sau"

STT	Hạng mục bàn giao	Số lượng	Ghi chú
1			
2			
3			

Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành ba (03) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ hai (02) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

MẪU 7: THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN
CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THÔNG BÁO
Về việc thay đổi thông tin liên lạc

Kính gửi:

Tôi xin trân trọng thông báo rằng, kể từ ngày được ghi trên thông báo này, thông tin liên lạc của bên đứng tên như dưới đây trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số.....

ký ngày/...../..... sẽ được thay đổi như sau:

1. Thông tin liên lạc hiện tại:

Công Ty/ Ông/ Bà:

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/ Hộ chiếu số

ngày/...../..... do..... cấp ngày...../...../.....

Điện thoại:

Địa chỉ:

2. Thông tin liên lạc sau khi thay đổi:

Công Ty/ Ông/ Bà: z.....

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/ Hộ chiếu số

ngày/...../..... do..... cấp ngày / /

Điện thoại: '

Địa chỉ:

Hà Nội, ngày tháng năm.....

NGƯỜI LÀM ĐƠN

(Ký và ghi rõ họ tên)

MẪU 8: THÔNG BÁO CHẬM THANH TOÁN VÀ PHẠT CHẬM TRẢ
CÔNG TY TNHH XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BÒ **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

..., ngày... tháng... năm.....

THÔNG BÁO

Về việc chậm thanh toán và phạt lãi chậm trả lần thứ.....

Kính gửi: Công Ty/ Ông/ Bà.....

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/ CMND/ Hộ chiếu sốngày

...../ /..... do..... cấp ngày..... /..... / ...

Điện thoại:

Địa chỉ:

Công ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bò xin gửi đến Quý Công ty/ Quý Khách hàng lời chào trân trọng!

Chúng tôi xin thông báo tới Quý Công ty/ Quý Khách hàng về việc chậm thanh toán theo Lịch biểu thanh toán được quy định tại ĐiềuHợp Đồng Mua bán số ký ngày// (“HĐMB”) và tiền phạt chậm trả theo quy định tại HĐMB như sau:

Đợt thanh toán	Nội dung	Số tiền
.....	Khoản phải thanh toán trong đợt	 VND
	Khoản chậm thanh toán	 VND
	Khoản phạt chậm trả	 VND
	Tổng khoản còn phải thanh toán trong đợt	 VND

(Bằng chữ: đồng Việt Nam)

Thời hạn thanh toán: không muộn hơn ngày.....//

Thông tin tài khoản nhận thanh toán:

Tên tài khoản : **Công Ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bò**

Số tài khoản:

Ngân hàng: - Chi nhánh

Nếu Quý Công ty/ Quý Khách hàng có bất kỳ thắc mắc nào, xin hãy liên hệ với bộ phận kinh doanh của chúng tôi theo các thông tin sau:

Điện thoại:

Email:

Trân trọng./.

TM. CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BÒ

Nơi nhận:

- Như trên;
- TGD (để b/cáo);
- Lưu VT, KTQT, 3.

MẪU 9: THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

**CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

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

**THÔNG BÁO
Về việc chấm dứt Hợp Đồng**

Kính gửi: Công Ty/Ông/Bà.....

Chứng Nhận Đăng Ký Kinh Doanh/CMND/HỘ chiếu số ngày
..... /..... /..... do..... cấp ngày /..... /.....

Điện thoại:.....

Địa chỉ:.....

Công ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bồ xin gửi đến Quý Công ty/ Quý Khách hàng lời chào trân trọng!

Căn cứ

Chúng tôi xin thông báo tới Quý Công ty/ Quý Khách hàng về việc chấm dứt Hợp Đồng Mua bán số ký ngày/..... như sau:

1. Lý do chấm dứt:

.....
.....

2. Thời điểm chấm dứt:

Sau bảy (07) ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo này.

3. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt HĐMB:

Nếu Quý Công ty/ Quý Khách hàng có bất kỳ thắc mắc nào, xin hãy liên hệ với bộ phận kinh doanh của chúng tôi theo các thông tin sau:

Điện thoại:

Email:

Thông báo này được gửi đi mà không làm ảnh hưởng tới bất cứ quyền nào của Bên Bán có thể có được theo HĐMB và/ hoặc theo quy định của Pháp luật.

Trân trọng./.

**TM. CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

Nơi nhận:

- Như trên;
- TGD (để b/cáo);
- Lưu VT, KTQT, 3.

**MẪU 10: PHIẾU ĐĂNG KÝ HOÀN THIỆN NỘI THẤT VÀ SÂN VƯỜN TẠI DỰ ÁN
JADE LAKE RESIDENCES**

PHIẾU ĐĂNG KÝ

HOÀN THIỆN NỘI THẤT VÀ SÂN VƯỜN TẠI DỰ ÁN JADE LAKE RESIDENCES

Kính gửi: Công ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bò

Địa chỉ:

Tôi tên là:

CMND/ Hộ chiếu số:

do.....cấp ngày

Điện thoại:

Địa chỉ liên lạc:

Khách hàng mua nhà ở tại dự án Jade Lake Residences (số hiệu lô đất): (Theo HĐMB số
.....ký ngày).

Sau khi nghiên cứu thiết kế và các hồ sơ thông tin liên quan đến các hạng mục hoàn thiện nội thất nhà ở do quý công ty cung cấp, chúng tôi thấy các thông tin này rất phù hợp với nhu cầu của gia đình. Bởi vậy, bằng văn bản này chúng tôi đề nghị quý công ty thực hiện công việc hoàn thiện nội thất nhà ở và sân vườn tại căn nhà..... Dự án Jade Lake Residences cho chúng tôi.

Các hạng mục đăng ký hoàn thiện:

Thi công hoàn thiện phần xây dựng:

Thiết kế nội thất:

Hoàn thiện và lắp đặt nội thất:

Kính đề nghị quý công ty xem xét và liên hệ sớm lại cho chúng tôi để thống nhất nội dung công việc, đơn giá hợp đồng dịch vụ và thực hiện các công việc tiếp theo để hoàn thiện nội thất và sân vườn cho căn nhà của chúng tôi.

Trân trọng!.

Hà Nội, ngày tháng.....năm.....

NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(ký và ghi rõ họ tên)

**MẪU 11: PHIẾU ĐĂNG KÝ THAM GIA CHƯƠNG TRÌNH CHO THUÊ NHÀ TẠI DỰ
ÁN JADE LAKE RESIDENCES**

**CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BỒ**

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

**PHIẾU ĐĂNG KÝ
THAM GIA CHƯƠNG TRÌNH CHO THUÊ NHÀ**

Kính gửi: Công ty TNHH Xuân Trường Hoàng Bồ

Địa chỉ:

Tôi tên là:

CMND/ Hộ chiếu số: cấp ngày tại.....

Điện thoại:

Địa chỉ liên lạc:

Khách hàng mua nhà ở tại Dự án Jade Lake Residences (ký hiệu lô đất): (Theo HĐMB số.....
..... ký ngày).

Do gia đình chúng tôi chưa có nhu cầu ở (trong giai đoạn từ năm đến năm), vì vậy chúng tôi mong muốn cho thuê căn nhà tại lô , phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội.

Được biết quý công ty đang triển khai hoạt động tìm kiếm khách hàng thuê và vận hành, quản lý toàn bộ khu nhà ở Jade Lake Residences. Việc này cũng thuận tiện cho quý công ty trong quá trình quản lý đồng thời cũng mang lại sự an tâm hơn cho chúng tôi.

Bởi vậy, bằng phiếu đăng ký này, chúng tôi kính đề nghị quý công ty triển khai tìm kiếm, giới thiệu khách thuê nhà cho chúng tôi. Chúng tôi chấp nhận ký hợp đồng dịch vụ môi giới và trả phí dịch vụ cho quý công ty khi có giao dịch thành công.

Đề nghị quý công ty tiếp nhận đăng ký này và triển khai các bước tiếp theo. Mọi vấn đề liên quan, quý công ty vui lòng liên hệ với chúng tôi theo thông tin nêu trên.

Trân trọng cảm ơn!

Hà Nội, ngày..... tháng..... năm.....

NGƯỜI ĐĂNG KÝ

(ký và ghi rõ họ tên)

PHỤ LỤC 4: NỘI QUY KHU NHÀ Ở TẠI DỰ ÁN JADE LAKE RESIDENCES

CHƯƠNG I: CÁC QUY ĐỊNH CHUNG

ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI

1.1. Định nghĩa:

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác:

“Khu Vực Chung” là (i) cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung của Dự Án như hệ thống cấp thoát điện nước, hạ tầng thông tin liên lạc, viễn thông, hạ tầng giao thông, đèn chiếu sáng ban đêm cho lối đi chung, cây xanh cảnh quan..., (ii) các Tiện ích Dự Án và (iii) các tài sản, diện tích, khu vực khác (không bao gồm các tài sản, diện tích, khu vực nằm trong Nhà Ở và Lô Đất và bất kỳ những ngôi nhà ở khác và các khu vực sở hữu riêng nào khác trong Dự Án) mà Bên Bán đồng ý dùng cho việc sử dụng chung bởi tất cả các Chủ Sở Hữu và người sử dụng các nhà ở và phần sử dụng riêng khác trong Dự Án tùy từng thời điểm phù hợp với quy hoạch của Dự Án và quy định pháp luật có liên quan. Bên Bán có thể xác định, điều chỉnh, bổ sung các tài sản, diện tích, khu vực sử dụng chung này tùy từng thời điểm.

“Cảnh Quan Chung” là toàn bộ các hạng mục được bố trí ở Khu Vực Chung nhằm tạo cảnh quan cho Khu Nhà, bao gồm: sân chơi, vườn hoa/ cây, thảm cỏ, cây xanh ven đường, đèn trang trí v.v.

“Căn Nhà” là một căn nhà ở gắn liền với quyền sử dụng một diện tích đất nhất định được quy định chi tiết trong Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, nằm trong Khu Nhà;

“Chủ Đầu Tư” hoặc “Bên Bán” là Công ty TNHH Xuân Trường Hoàn Bò, một công ty được thành lập và hoạt động hợp pháp theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần với mã số doanh nghiệp 5700354444 do Phòng Đăng ký Kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 25 tháng 6 năm 2001, có địa chỉ trụ sở chính tại Tổ 5, Khu Trới 1, Phường Hoàn Bò, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh;

“Nội Quy” là bản nội quy quản lý và sử dụng Khu Nhà này và bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào của bản nội quy đó;

“Pháp Luật Việt Nam” là tất cả các luật, nghị định, quy định, thông tư, quyết định và các văn bản pháp lý khác được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành tùy từng thời điểm;

“Công Ty Quản Lý” là Chủ Đầu Tư hoặc doanh nghiệp có năng lực chuyên môn về quản lý vận hành bất động sản được chọn lựa và chỉ định bởi Chủ Đầu Tư để quản lý, vận hành và bảo trì Khu Nhà;

“Phí Quản Lý Vận Hành” là các khoản phí hàng tháng phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý cung cấp bởi Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý cho Bên Mua theo quy định tại Nội Quy. Phí Quản Lý Vận Hành không bao gồm chi phí quản lý và bảo trì cơ sở hạ tầng và các khoản phí khác cho Chủ Đầu Tư này theo Luật Áp Dụng và quy định của Chủ Đầu Tư này áp dụng với tất cả dân cư tại từng thời điểm (nếu có). Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được xác định và xem xét điều chỉnh tùy từng thời điểm bởi Bên Bán cùng với sự phê chuẩn từ các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan nếu phê chuẩn này là bắt buộc;

“Dịch Vụ Quản Lý” là các dịch vụ được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý cho mục đích quản lý và vận hành Khu Vực Chung theo quy định của Nội Quy này;

“Chủ Sở Hữu” hoặc “Bên Mua” là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào sở hữu hợp pháp một Căn Nhà theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy này và Pháp Luật Việt Nam;

“Dự Án” là Dự án xây dựng nhà ở thấp tầng tại các ô đất TT6-1 và TT6-3 thuộc quy hoạch chi tiết Khu chức năng đô thị Tây Tựu, tỷ lệ 1/500, phường Tây Tựu, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;

“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư” là các diện tích và khu vực nằm trong và ngoài phạm vi Khu Nhà, thuộc quyền sở hữu riêng của Bên Bán;

“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu” là phần diện tích bên trong Căn Nhà cùng với các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Căn Nhà được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;

“Tiện ích Dự Án” bao gồm các tiện ích nội khu được đầu tư bởi Chủ Đầu Tư như nhà sinh hoạt cộng đồng, sân chơi, phòng trực an ninh...; trong đó, nhà sinh hoạt cộng đồng tại ô đất TT7 được sử dụng như sau: tầng 1 được sử dụng cho các hoạt động sinh hoạt của cư dân (khi có nhu cầu sử dụng riêng, cư dân phải đăng ký với Công Ty Quản Lý), các tầng khác được sử dụng cho khu vực kỹ thuật và các hoạt động quản lý vận hành Dự Án, trung tâm điều khiển và phòng giám sát an ninh;

“**Cư Dân**” bao gồm Chủ Sở Hữu, người sử dụng của mỗi Căn Nhà trong Khu Nhà;

“**Hợp Đồng Mua Bán**” là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở được ký kết bởi Bên Bán và Bên Mua để chuyển nhượng quyền sở hữu đối với Căn Nhà và quyền sử dụng đất của lô đất gắn liền với Căn Nhà cho Bên Mua;

“**Người Sử Dụng**” là bất kỳ cá nhân nào, ngoại trừ Chủ Sở Hữu, sống lưu trú, sử dụng Căn Nhà dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hoặc dài hạn. Người Sử Dụng bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- (a) Bên thuê hoặc bên thuê lại Căn Nhà;
- (b) Người thân, người giúp việc, nhân viên, đối tác, khách hàng (nếu có) hoặc khách của Chủ Sở Hữu tùy từng trường hợp; hoặc
- (c) Bất kỳ người nào khác được phép của một Chủ Sở Hữu để vào, cư ngụ hoặc sinh sống tại, hoặc sử dụng Căn Nhà dưới bất kỳ phương thức nào, dù ngắn hạn hoặc dài hạn.

“**Khu Nhà**” là phân khu có tên gọi Jade Lake Residences hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư thuộc Dự án, được sử dụng để xây dựng các căn nhà;

Các thuật ngữ viết hoa khác được sử dụng trong Nội Quy này có nghĩa như được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán, trừ khi Nội Quy này có quy định khác.

1.2. Diễn giải:

Trừ khi các ngữ cảnh hoặc các quy định của Nội Quy này có yêu cầu khác đi:

- (a) Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được dùng để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung cho Nội Quy này;
- (b) Mọi tham chiếu đến Điều và Phụ Chuông là các tham chiếu đến Điều và Phụ Chuông của Nội Quy này;
- (c) Các từ số ít cũng bao gồm số nhiều và ngược lại; và
- (d) Dẫn chiếu đến một người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới bất kỳ hình thức nào cũng như những người thừa kế thay thế họ.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH VÀ YÊU CẦU CỦA VIỆC BAN HÀNH NỘI QUY

Nội Quy này được soạn thảo để phục vụ lợi ích chung của toàn bộ Cư Dân trong Khu Nhà cho mục đích:

- (a) Quy định việc sử dụng hàng ngày của Căn Nhà và Khu Vực Chung cũng như việc quản lý và quản trị Khu Nhà theo những điều khoản và điều kiện của Nội Quy này;
- (b) Quy định quyền và nghĩa vụ, trách nhiệm của các tổ chức, cá nhân liên quan trong việc quản lý và sử dụng những Căn Nhà và Khu Vực Chung;
- (c) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và đảm bảo an ninh cho Cư Dân;
- (d) Cải thiện điều kiện sống của Cư Dân;
- (e) Đảm bảo vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết và an ninh trật tự chung trong Khu Nhà; và
- (f) Xây dựng một khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự và gìn giữ giá trị tinh thần, phong tục và văn hóa tốt đẹp.

ĐIỀU 3. PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG

Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý và sử dụng những Căn Nhà và Khu Nhà và áp dụng đối với các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng, Chủ Đầu Tư, Công Ty Quản Lý, khách, nhà thầu cũng như các cá nhân tổ chức khác đến thăm hoặc làm việc tại Khu Nhà.

ĐIỀU 4. TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ

- 4.1.** Tự quản lý thiết kế bên ngoài của Khu Nhà và việc sử dụng, bảo trì hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà hoặc chọn lựa và chỉ định Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để thực hiện các công việc quản lý theo quy định tại Nội Quy và Luật Pháp Việt Nam.
- 4.2.** Thu và quản lý Phí Quản Lý Vận Hành (nếu Chủ Đầu Tư tự quản lý vận hành Khu Nhà) hoặc ủy quyền cho Công Ty Quản Lý thu Phí Quản Lý Vận Hành (nếu Chủ Đầu Tư đã chọn lựa và chỉ định một Công Ty Quản Lý để quản lý vận hành Khu Nhà) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy này;

- 4.3. Cung cấp (hoặc chỉ định, yêu cầu, ủy quyền Công Ty Quản Lý cung cấp) hướng dẫn sử dụng Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung và Tiện ích Dự Án cho Cư Dân;
- 4.4. Lưu trữ hồ sơ bảo trì cũng như các giấy tờ và tài liệu cần thiết, và thực hiện các công việc cần thiết kể theo quy định của Luật Pháp Việt Nam; và
- 4.5. Thực hiện đúng và đầy đủ các Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Nội Quy này, giữ và đảm bảo cho Cảnh Quan Chung và Khu Vực Chung luôn trong tình trạng tốt.

CHƯƠNG II: QUẢN LÝ VÀ VẬN HÀNH KHU NHÀ

ĐIỀU 5. LỰA CHỌN HÌNH THỨC QUẢN LÝ

- 5.1. Chủ Đầu Tư với toàn quyền quyết định của mình, có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý thực hiện các định vụ quản lý đối với Khu Nhà theo các nội dung dịch vụ như quy định tại Nội Quy này.
- 5.2. Để đảm bảo Khu Nhà được quản lý, vận hành và bảo trì theo đúng tiêu chuẩn và chất lượng của Chủ Đầu Tư, Chủ Đầu Tư có toàn quyền chọn lựa Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá năng lực và hiệu quả thực hiện công việc của Công Ty Quản Lý theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư và phạm vi các Dịch Vụ Quản Lý như được mô tả trong Nội Quy này.

ĐIỀU 6. PHẠM VI CÁC DỊCH VỤ QUẢN LÝ

- 6.1. Các Dịch Vụ Quản Lý thực hiện bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định tại Nội Quy này bao gồm các công việc sau đây:
- (a) Quản lý việc sử dụng, bảo trì và bảo dưỡng Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, Tiện ích Dự Án và các trang thiết bị và tiện ích khác trong Khu Nhà (bao gồm cả các trạm bơm nước, hệ thống cấp thoát nước và hệ thống cung cấp điện V.V.);
 - (b) Giữ gìn an ninh trật tự đối với Khu Vực Chung trong Khu Nhà (cung cấp cho cư dân các thông tin, phối hợp với cơ quan có thẩm quyền để giải quyết khi phát hiện trộm cắp V.V.);
 - (c) Lau dọn các khu vực công cộng và thu gom rác tại Khu Vực Chung;
 - (d) Cắm mốc và đảm bảo Cảnh Quan Chung luôn trong tình trạng tốt, bao gồm nhưng không giới hạn bởi chăm sóc các vườn hoa, thảm cỏ, sân chơi và các công trình công cộng khác trong khuôn viên Khu Nhà;
 - (e) Giám sát và nhắc nhở Cư Dân sống trong Khu Nhà tuân thủ với Nội Quy này;
 - (f) Áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, hạn chế rủi ro hoặc các mất mát, thiệt hại xảy ra đối với Cư Dân và Khu Nhà, và tiến hành sửa chữa các hạng mục của Tiện ích Dự Án nhằm đảm bảo hoạt động bình thường cho Khu Nhà;
 - (g) Thực hiện công việc bảo trì như quy định tại Điều 7; và
 - (h) Các nhiệm vụ khác theo quy định tại Nội Quy này.
- 6.2. Chủ Đầu Tư có thể sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh một cách hợp lý phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Quản Lý Vận Hành tùy từng thời điểm.

Cho dù có bất kỳ quy định nào khác đi trong Nội Quy này (hoặc có thể bị giải thích khác đi), để tránh nhầm lẫn, Dịch Vụ Quản Lý (mà Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp) sẽ không bao gồm dịch vụ vận hành, quản lý, vệ sinh, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, bảo đảm an ninh, trật tự an toàn cho từng Nhà Ở, Lô Đất, tài sản riêng nào, Cư Dân nào. Vì vậy, Chủ Đầu Tư không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến vận hành, quản lý, vệ sinh, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa, bảo đảm an ninh, trật tự an toàn cho từng Nhà Ở, Lô Đất, tài sản riêng nào, từng Cư Dân.

ĐIỀU 7. BẢO TRÌ

- 7.1. Chủ Sở Hữu sẽ thực hiện và chịu toàn bộ chi phí đối với việc bảo trì và sửa chữa trong Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu.
- 7.2. Việc bảo trì Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung và các Tiện ích Dự Án trong Khu Nhà sẽ được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý theo chỉ dẫn của các kiến trúc sư và các nhà sản xuất, và các quy trình, thủ tục và quy định ban hành bởi cơ quan có thẩm quyền. **Các phí tổn liên quan đến việc bảo trì sẽ được khấu trừ từ Phí Quản Lý Vận Hành được đóng góp bởi các Cư Dân.**

- 7.3.** Công việc bảo trì theo quy định tại Điều 7.2 phải đảm bảo an toàn cho người, tài sản và vệ sinh môi trường nhằm giữ các đặc điểm kiến trúc của Khu Nhà và các chức năng của Tiềm ích Dự Án trong quá trình khai thác, sử dụng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau (phạm vi và mức độ theo xác định của Chủ Đầu Tư):
- (a) Thực hiện giám sát thường xuyên để kịp thời phát hiện các dấu hiệu xuống cấp của các Tiềm ích Dự Án, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà, và các trang thiết bị và tiện nghi thường được sử dụng.
 - (b) Cung cấp hàng hóa, trang thiết bị và nhân lực cho việc bảo trì và thay thế;
 - (c) Sửa chữa các thiệt hại hoặc khiếm khuyết trong Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, Tiềm ích Dự Án và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà, trừ các thiệt hại hoặc khiếm khuyết gây ra bởi Cư Dân, nhằm phục hồi chất lượng ban đầu của công trình xây dựng đó (ngoại trừ hỏng hóc hao mòn tự nhiên).

ĐIỀU 8. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA ĐƠN VỊ QUẢN LÝ VẬN HÀNH KHU NHÀ

8.1. Đơn vị quản lý vận hành Khu Nhà (Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định) được ký kết hợp đồng thầu phụ với các doanh nghiệp khác để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho Khu Nhà (nếu có) và giám sát việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý đối với các doanh nghiệp nêu trên.

8.2. Trách nhiệm:

- (a) Thực hiện quản lý và vận hành Khu Nhà nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, Tiềm ích Dự Án;
- (b) Thông báo cho Cư Dân trên bản tin công cộng của Khu Nhà về những quy định, Nội Quy yêu cầu, những điều cần chú ý khác mà các Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng cần chú ý khi bắt đầu sử dụng Căn Nhà;
- (c) Sửa chữa các thiệt hại, công trình xây dựng trong Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, Tiềm ích Dự Án bị hư hỏng do hao mòn tự nhiên. Nếu việc hư hỏng là do Cư Dân thì Cư Dân đó phải chịu toàn bộ chi phí sửa chữa;
- (d) Thu Phí Quản Lý Vận Hành và các khoản thanh toán đến hạn khác từ Cư Dân theo ủy quyền của Chủ Đầu Tư theo đúng quy định của Luật Pháp Việc Nam; và
- (e) Yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ, tiện ích khác cho Cư Dân nếu Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Vận Hành và các khoản thanh toán khác hoặc nếu Cư Dân vi phạm Nội Quy này mà không khắc phục trong thời hạn 07 ngày từ ngày có văn bản yêu cầu khắc phục của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.

ĐIỀU 9. PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

9.1. Phí Quản Lý Vận Hành đối với việc quản lý và vận hành Khu Nhà sẽ được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm đảm bảo Khu Nhà hoạt động bình thường và để trang trải các chi phí, bao gồm:

- (a) Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác quản lý, vận hành, duy tu Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung (bao gồm cả máy bơm nước, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà và các trang thiết bị khác);
- (b) Chi phí nhân công quản lý, điều khiển và duy trì hoạt động của Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà và Tiềm ích Dự Án (bao gồm máy bơm nước, hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà và các trang thiết bị khác);
- (c) Chi phí cho các dịch vụ trong Khu Nhà như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có);
- (d) Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng sử dụng trong Khu Nhà;
- (e) Chi phí quản lý chung của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý được phân bổ vào Phí Quản Lý Vận Hành, bao gồm; chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của Công Ty Quản Lý, và chi phí khấu hao tài sản cố định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, nhưng trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá tổng chi phí thực tế để thực hiện Dịch Vụ Quản Lý;

- (f) Chi phí bảo trì Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung và Tiện ích Dự Án; và
 - (g) Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà được xác định bởi Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
 - (h) Khoản lợi nhuận định mức hợp lý của Chủ Đầu Tư (hoặc Công Ty Quản Lý).
- 9.2. Chủ Đầu Tư (và/ hoặc Công Ty Quản Lý) sẽ tính toán và phân bổ Phí Quản Lý Vận Hành trên cơ sở mỗi mét vuông của Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu, với mức phí tham khảo: **20.000 VND/m² đất/tháng (“Mức Phí Tham Khảo”)**. Do Mức Phí Tham Khảo được tính toán dựa trên các giá thành dịch vụ và chi phí tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán, vào thời điểm bàn giao Căn Nhà, Chủ Đầu Tư (và/ hoặc Công Ty Quản Lý) có thể điều chỉnh Mức Phí Tham Khảo nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao và thông báo cho Cư Dân bằng văn bản (**“Mức Phí Thực Tế”**). Cư Dân đồng ý sẽ nộp đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành sau khi nhận bảo giao Căn Nhà hoặc sau thời điểm Chủ Đầu Tư miễn phí tiền Phí Quản Lý Vận Hành (nếu có) theo Mức Phí Thực Tế do Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý thông báo vào thời điểm bàn giao.
- 9.3. Trong vòng 03 tháng đầu tiên của mỗi năm dương lịch, Chủ Đầu Tư sẽ tổng hợp toàn bộ chi phí thực tế được sử dụng để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của năm liền trước, đồng thời dự trù ngân sách tổng Phí Quản Lý Vận Hành cho năm tiếp theo, cũng như khoản Phí Quản Lý Vận Hành mà mỗi Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng phải nộp hàng tháng và gửi cho các Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng. Phí Quản Lý Vận Hành có thể được điều chỉnh để phù hợp với các quy định của pháp luật có liên quan (nếu có), các chi phí thực tế và dựa trên cơ sở giá thị trường. Việc điều chỉnh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ chỉ được áp dụng với điều kiện đã có thông báo bằng văn bản gửi tới Cư Dân trước một (01) tháng trước khi mức phí mới được áp dụng. Bằng việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền thu Phí Quản Lý Vận Hành để đảm bảo chất lượng dịch vụ tại Khu Nhà mà không bị giới hạn bởi khung giá trần do Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hà Nội ban hành (nếu có).
- 9.4. Cư Dân được quyền sử dụng các công trình xây dựng và Tiện ích Dự Án (có phí hoặc không có phí) được cung cấp bởi Chủ Đầu Tư theo quy định của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm.
- 9.5. Cư Dân phải có nghĩa vụ nộp đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành trong vòng ba (03) ngày đầu tiên mỗi tháng, bất kể Căn Nhà đang được sử dụng hoặc bỏ trống. Nếu không hoàn thành nghĩa vụ này, Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý (nếu được ủy quyền bởi Chủ Đầu Tư) tùy từng trường hợp, có quyền:
- (a) Áp đặt một khoản tiền chậm thanh toán trên tổng số tiền chưa thanh toán theo mức lãi suất bằng với Lãi Suất Quá Hạn hoặc, tùy thuộc vào lựa chọn của Chủ Đầu Tư (hoặc Công Ty Quản Lý), bằng với mức lãi suất áp dụng đối với khoản vay tiêu dùng của ngân hàng mà Chủ Đầu Tư mở tài khoản để thanh toán theo Hợp Đồng Mua Bán công bố tại thời điểm thanh toán thực tế tính từ ngày đến hạn cho tới ngày thanh toán thực tế; và/ hoặc
 - (b) Ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các tiện ích khác cho đến khi tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều này được hoàn thành; và/ hoặc
 - (c) Từ chối hoặc đình chỉ bất kỳ dịch vụ nào do Chủ Đầu Tư hoặc Công ty Quản Lý cung cấp (nếu được ủy quyền bởi Chủ Đầu Tư), tùy từng trường hợp, theo toàn quyền quyết định của mình mà không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với Chủ Sở Hữu và/ hoặc Người Sử Dụng và không ảnh hưởng đến quyền của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, tùy từng trường hợp, trong việc yêu cầu Chủ Sở Hữu và/ hoặc Người Sử Dụng trả lãi suất chậm thanh toán; và/ hoặc
 - (d) Đình chỉ bất kỳ và tất cả các quyền và lợi ích của Chủ Sở Hữu và/ hoặc Người Sử Dụng trong một thời gian nhất định nhưng không làm giảm các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu và/ hoặc Người Sử Dụng theo Nội Quy này; và/ hoặc
 - (e) Đình chỉ bất kỳ cam kết nào của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, tùy từng trường hợp; và/ hoặc
 - (f) Áp dụng một hoặc nhiều biện pháp hạn chế, bao gồm nhưng không giới hạn ở biện pháp đình chỉ cấp hoặc chấm dứt hiệu lực của vé hoặc thẻ ra vào cho xe hơi và/ hoặc xe hai bánh; và/ hoặc
 - (g) Thu hồi từ phía Chủ Sở Hữu và/ hoặc Người Sử Dụng bất kỳ chi phí hoặc trách nhiệm nào mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, tùy từng trường hợp, phải chịu chi phí hoặc trách nhiệm đó liên quan đến hay phát sinh từ thiệt hại gây ra cho Khu Nhà và/ hoặc Khu Vực Chung và/ hoặc những tài sản khác do việc vi phạm Nội Quy của Chủ Sở Hữu và/ hoặc Người Sử Dụng; và/ hoặc
 - (h) Khởi kiện để thu hồi các khoản nợ đối với Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, tùy từng trường hợp, cùng với lãi suất quy định tại Điều 9.5(a) và Chủ Sở Hữu, Người sử dụng phải chịu trách

nhiệm thanh toán mọi chi phí và phí tổn (bao gồm những không giới hạn ở chi phí cho dịch vụ pháp lý trên cơ sở luật sư và khách hàng) mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, tùy từng trường hợp, phải chi trả hoặc gánh chịu; và/ hoặc

- (i) Thực hiện các hành động khác mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý, tùy từng trường hợp, cho là phù hợp và đúng với luật Pháp Việt Nam.

ĐIỀU 10. QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI KHU VỰC CHUNG

Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng không có bất kỳ quyền sở hữu nào đối với Khu Vực Chung, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng thừa nhận rằng nếu Luật Pháp Việt Nam có yêu cầu thì toàn bộ hoặc một phần Khu Vực Chung sẽ được chuyển giao cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương. Bất kể việc chuyển giao như vừa nêu, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng đồng ý rằng Chủ Đầu Tư sẽ tiếp tục quản lý Khu Vực Chung theo quy định tại Nội Quy này nếu việc quản lý này được Luật Pháp Việt Nam và cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương cho phép. Chủ Đầu Tư có quyền sử dụng Khu Vực Chung để thực hiện các hoạt động quản lý, vận hành đối với Dự Án.

CHƯƠNG III: CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN

ĐIỀU 11. HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG CĂN NHÀ

11.1. Tuân thủ Nội Quy

- (a) Cư Dân phải tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội Quy này và trong trường hợp Cư Dân có vi phạm thì phải bồi thường các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Cư Dân khác và/ hoặc Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định của pháp luật.
- (b) Cư Dân phải tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý đưa ra có liên quan đến (i) việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này, và (ii) việc quản lý, vận hành Khu Nhà, và mọi vấn đề có liên quan.
- (c) Khi chuyển nhượng, chuyển giao, bán Căn Nhà cho Chủ Sở Hữu mới, như một điều kiện của việc chuyển nhượng, chuyển giao, bán nói trên, Chủ Sở Hữu phải đảm bảo rằng, Chủ Sở Hữu mới cũng cam kết và đảm bảo với Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý rằng họ sẽ tuân thủ Nội Quy này.
- (d) Bất kể việc dự kiến chuyển nhượng và/ hoặc chuyển giao và/ hoặc bán Căn Nhà, Chủ Sở Hữu sẽ vẫn thực hiện và bị ràng buộc bởi các quy định của Nội Quy này cho tới khi việc chuyển nhượng và/ hoặc bán dự kiến đã được hoàn thành.
- (e) Chủ Sở Hữu sẽ tiếp tục chịu Phí Quản Lý Vận Hành cho đến khi Chủ Đầu Tư nhận được bản gốc của Thỏa Thuận Chuyển Nhượng Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã ký như được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán ký kết giữa Chủ Sở Hữu đầu tiên và Chủ Đầu Tư.

11.2. Lưu trú

- (a) Cư Dân được sử dụng Nhà Ở cho mục đích để ở, hoặc cho thuê để và sử dụng cho mục đích kinh doanh theo quy định của pháp luật nhưng Cư Dân sẽ không có quyền sử dụng diện tích này vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn, ảnh hưởng đến trật tự an toàn xã hội, sinh hoạt của Khu Nhà Ở. Cư Dân không được làm bất cứ điều gì gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc gây nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Nhà hoặc trái với pháp luật.
- (b) Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra, thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư Dân khác trong Khu Nhà, nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của Luật Pháp Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v. Khi có vấn đề gì bất đồng hay không hài lòng, Cư Dân nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Cư Dân khác.

11.3. Sử dụng Tiện ích Dự Án

- (a) Mọi Cư Dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Tiện ích Dự Án và chỉ được sử dụng Tiện ích Dự Án đúng với chức năng và quy định của Nội Quy này.
- (b) Cư Dân không được sử dụng Tiện ích Dự Án mà có thể cản trở việc sử dụng hợp pháp Tiện ích Dự Án của Cư Dân khác. Cư Dân không được sử dụng Tiện ích Dự Án vào các mục đích bất hợp

pháp, gây tổn hại đến danh tiếng của Khu Nhà, gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư Dân khác.

11.4. Khu Vực Chung

- (a) Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư hoặc điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Tiện ích Dự Án, Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện.
- (b) Cư dân không được đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Căn Nhà, hay tại Khu Vực Chung. Nếu Cư Dân nào không tuân thủ quy định nào đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý toàn quyền xử lý. Mọi chi phí cho việc xử lý này sẽ do Cư Dân đó gánh chịu toàn bộ.

11.5. Sử dụng Căn Nhà

- (a) Chủ Sở Hữu Căn Nhà có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng lại Căn Nhà nếu đã thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư và đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của Luật Pháp Việt Nam. Chủ Sở Hữu Căn Nhà phải đảm bảo những người cư trú trong/ thuê lại Căn Nhà phải là cá nhân có đầy đủ giấy tờ hợp pháp, không bị truy nã hoặc trốn tránh việc truy cứu trách nhiệm hình sự, và người thuê lại, nhận chuyển nhượng sẽ tuân thủ, thực hiện nghiêm túc Nội Quy này.
- (b) Trong bất kì trường hợp nào, Cư Dân không được quyền phá, thay đổi, di dời tường bao Căn Nhà hoặc thay đổi vị trí, kích thước cổng ra vào của Căn Nhà, hoặc trở thêm cổng cho Căn Nhà.

11.6. An ninh, trật tự và yên tĩnh chung

- (a) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay mời giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà Luật Pháp Việt Nam nghiêm cấm, hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau v.v, tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà.
- (b) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Căn Nhà mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh.
- (c) Cư Dân không được gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Căn Nhà làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Nhà và sinh hoạt của Cư Dân khác.

11.7. Cảnh Quan Chung

Cư Dân phải có trách nhiệm và ý thức trong việc bảo vệ, giữ gìn Cảnh Quan Chung của Khu Nhà. Cư Dân không được sơn cửa ra vào, mặt ngoài Căn Nhà hay cửa sổ bằng những màu tương phản hoặc không phù hợp với màu sắc chung của Khu Nhà. Cư Dân không được đánh dấu, vẽ, sơn dán, bôi bẩn, gắn, treo, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu phát tờ rơi, tờ bướm, tờ quảng cáo, các vật có bản chất và mục đích tương tự tại Khu Vực Chung, hoặc các công trình thuộc Cảnh Quan Chung hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào khác gây ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung của Khu Nhà.

11.8. Phòng chống cháy nổ

- (a) Cư Dân không được tàng trữ trong Căn Nhà của mình hoặc ở Khu Vực Chung hoặc ở bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà các chất lỏng hoặc hóa chất dễ cháy nổ ngoài chất đốt phục vụ sinh hoạt hàng ngày. Cư Dân không được thực hiện, tham gia hoặc để cho các hành động xảy ra trong Khu Nhà mà có nguy cơ dẫn tới hỏa hoạn, gây ra thiệt hại gây khó chịu cho người và tài sản ở bên ngoài.
- (b) Cư Dân phải tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy, chữa cháy theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và quy định riêng của Công ty Quản Lý, cam kết phối hợp chặt chẽ cùng với Công Ty Quản Lý để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn phòng cháy, chữa cháy, tham gia diễn tập phòng cháy, chữa cháy định kỳ.

11.9. Đồ rác

Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý. Cư Dân không được xả rác, đồ dơ, nước thải hoặc phế phẩm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính tương tự trong khuôn viên Khu Nhà. Việc

dọn rác từ phòng chứa rác trung tâm do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sắp xếp và chi phí này được tính trong Phí Quản Lý Vận Hành.

11.10. Lưu hành phương tiện đi lại và chỗ đỗ xe

- (a) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Nhà, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Cư Dân phải tuân thủ các quy định về đỗ và lưu hành xe trong Khu Nhà do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý ban hành và áp dụng tùy theo từng thời điểm.
- (b) Ngoài chỗ đỗ xe riêng trong Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (nằm trong khuôn viên của mỗi Căn Nhà), Cư Dân sở hữu biệt thự có thể đỗ tối đa 02 xe ô tô trước cửa Căn Nhà của mình.
- (c) Cư Dân không được để bất kỳ đồ vật nào khác tại vị trí đỗ xe ưu tiên hoặc đỗ xe bừa bãi tại vị trí không được quy định làm nơi đỗ xe, nghiêm chỉnh chấp hành các Nội Quy, quy định để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm có quyền sửa đổi hoặc bổ sung các quy định đỗ xe này và trong trường hợp này sẽ thông báo cho Cư Dân bằng văn bản về sự thay đổi đó.

11.11. Phơi đồ

Cư Dân chỉ được phơi quần áo, chăn màn, ga trải giường v.v. tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi của Căn Nhà. Cư Dân không được phơi quần áo, vải vóc, chăn, màn, khăn hoặc bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào, trên trường rào quanh Căn Nhà (nếu có), hoặc xung quanh Khu Vực Chung.

11.12. Nuôi động vật

- (a) Cư Dân không được nuôi động vật trong Căn Nhà nếu việc nuôi động vật đó làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Cư Dân khác. Trong mọi trường hợp, Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh Căn Nhà khác, tại hoặc xung quanh khu vực Tiềm ích Dự Án và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi và mọi tổn thất do chúng gây ra.
- (b) Cư Dân không được nuôi hay giữ hay giấu bất kỳ con vật nào mà theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có thể làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự của Khu Nhà hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc an toàn hay sinh hoạt bình thường của Cư Dân khác.

11.13. Sử dụng bảng thông báo

Bảng thông báo thuộc phạm vi quản lý của Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý và sẽ do Công Ty Quản Lý hoặc nhân viên của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Khu Nhà cho các Cư Dân. Cư Dân có thể sử dụng bảng thông báo cho mục đích riêng của mình khi được Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý đồng ý trước bằng văn bản.

11.14. Ra vào Căn Nhà

Cư Dân sẽ cho phép đại diện của Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý tiếp cận vào bên trong Căn Nhà của mình vào bất kỳ thời điểm hợp lý nào với điều kiện được thông báo trước (trừ trường hợp khẩn cấp) để thực hiện các công việc kiểm tra, bảo trì, sửa chữa các bộ phận hoặc hạng mục của Khu Nhà.

11.15. Thanh toán chi phí dịch vụ với bên thứ ba

Cư Dân phải thanh toán các chi phí dịch vụ với bên thứ ba như chi phí điện, nước, điện thoại, kết nối internet hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác theo hóa đơn phát hành của các nhà cung cấp dịch vụ liên quan, trong thời hạn mà các nhà cung cấp dịch vụ liên quan yêu cầu. Chủ Đầu Tư và/ hoặc Công Ty Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tạm ngừng hoặc ngừng cung cấp các dịch vụ của nhà cung cấp cho Cư Dân do việc chậm nộp các khoản chi phí dịch vụ của Cư Dân đó.

11.16. Sử dụng Tiềm ích Dự Án

- (a) Cư Dân và khách của mình được sử dụng các Tiềm ích Dự Án sẵn có trong khuôn viên Khu Nhà. Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng một mức phí nhất định khi Cư Dân sử dụng một số Tiềm ích Dự Án để duy trì hoạt động của tiềm ích đó. Chủ Đầu Tư sẽ ban hành các quy định liên quan đến việc sử dụng Tiềm ích Dự Án.
- (b) Cư Dân và khách của mình có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi quy định do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý ban hành khi sử dụng Tiềm ích Dự Án. Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi các quy định

mà không phải báo trước cho Cư Dân.

- (c) Cư Dân phải đảm bảo rằng khách của họ sẽ có các hành vi, hoạt động phù hợp với Nội Quy này trong phạm vi Khu Nhà và Cư Dân phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ và tất cả các hành vi, hoạt động của khách của họ trong phạm vi Khu Nhà bao gồm cả việc bồi thường, thanh toán, chi trả cho tất cả và bất kỳ những mất mát, tổn thất, thiệt hại, hư hỏng phát sinh từ và/ hoặc liên quan đến hành vi, hoạt động của khách của Cư Dân đó trong phạm vi Khu Nhà.

ĐIỀU 12. LẮP ĐẶT THIẾT BỊ, SỬA CHỮA VÀ CẢI TẠO CĂN NHÀ

Bên cạnh việc phải tuân thủ các quy định của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở, Cư Dân phải tuân thủ các quy định sau đây đối với việc lắp đặt thiết bị, sửa chữa và cải tạo Nhà Ở:

12.1. Phê chuẩn việc lắp đặt thiết bị, sửa chữa và cải tạo

- (a) Cư Dân phải có văn bản chấp thuận của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý trước khi thực hiện các công việc lắp đặt, sửa chữa và cải tạo đối với Căn Nhà (sau đây gọi là “Sửa Chữa”) và phải đảm bảo việc Sửa Chữa được tiến hành an toàn, tránh gây cản trở hoặc gây bất tiện cho cư Dân khác trong Khu Nhà. Mọi việc Sửa Chữa cần thông báo bằng văn bản chi tiết (đặc biệt là những việc có liên quan đến kết cấu của Căn Nhà, những việc có khả năng gây ảnh hưởng đến xung quanh như mùi, tiếng ồn hoặc bụi) với Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý và phải nhận được sự chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa.
- (b) Công Ty Quản Lý hoặc đại diện theo ủy quyền của Chủ Đầu Tư có quyền phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công, các vấn đề liên quan đến việc thi công sửa chữa để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với Cư Dân khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển. Cư Dân và/ hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Khu Nhà và quyết định của Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung và an toàn của Khu Nhà.
- (c) Cư Dân phải tự trang trải các chi phí thiết kế và chi phí lắp đặt thêm hệ thống kỹ thuật (điện, điều hòa không khí, vệ sinh...) hay các thiết bị bên trong Căn Nhà sau khi được Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý phê duyệt bằng văn bản.

12.2. Hư hỏng

- (a) Đối với các hư hỏng thuộc phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu, thì Cư Dân phải tự gánh chịu mọi chi phí sửa chữa, thay thế khắc phục hư hỏng đó. Trong trường hợp như vậy, để đảm bảo tính an toàn và đồng bộ của Căn Nhà, Cư Dân có thể thuê Công Ty Quản Lý hay tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa.
- (b) Trong trường hợp Cư Dân muốn tự thuê các công ty chuyên nghiệp để sửa chữa hư hỏng thì:
 - i. Phải thông báo cho Công Ty Quản Lý để được chấp thuận các thông tin chi tiết như: biện pháp thi công (phải được Công Ty Quản Lý phê duyệt trước khi được thực hiện thi công), danh sách thợ thi công, cam kết tuân thủ các quy định của Nội Quy này.
 - ii. Trong quá trình các công ty chuyên nghiệp đó sửa chữa Căn Nhà thì Chủ Đầu Tư/ Công Ty Quản Lý có quyền vào Căn Nhà để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc Sửa Chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung đối với Tiện ích Dự Án và Cư dân khác trong Khu Nhà. Đơn vị thi công có trách nhiệm tự vận chuyển thiết bị, công cụ và vật liệu xây dựng phục vụ thi công, rác thải thi công vào và ra từ Căn Nhà.
 - iii. Trong mọi trường hợp, việc sửa chữa nói trên không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Cư Dân khác, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Căn Nhà hay Cư Dân khác.

12.3. Thay đổi hoặc lắp đặt thêm

Cư Dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép tự ý:

- (a) Tiến hành bất cứ thay đổi nào đối với ban công, cửa sổ và cửa chính đặt ở mặt ngoài của Căn Nhà.
- (b) Trổ cửa, lỗ thông hơi, đục tường, cột, coi nói, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác, v.v... đối với Căn Nhà.
- (c) Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi, biến dạng hay

hư hỏng kết cấu hoặc cấu trúc bên trong hay bên ngoài Căn Nhà, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc đặt các biển quảng cáo, pano, áp phích, biển hiệu ở phía mặt ngoài của Căn Nhà, không được coi nói thêm ra xung quanh và/ hoặc tác động, can thiệp dưới bất kỳ hình thức nào làm ảnh hưởng tới kiến trúc tổng thể của Khu Nhà và/ hoặc mặt ngoài của Căn Nhà.

12.4. Bồi thường thiệt hại

Cư Dân phải đảm bảo việc Sửa Chữa sẽ được thực hiện một cách an toàn, không gây ra bất kỳ thiệt hại hoặc làm ảnh hưởng đối với sinh hoạt của Cư Dân khác trong Khu Nhà. Cư Dân phải chịu trách nhiệm bồi thường đối với bất kỳ hư hỏng hoặc thiệt hại xảy ra với Chủ Đầu Tư hoặc thiệt hại về tài sản và tính mạng của một bên khác trong quá trình thực hiện Sửa Chữa.

CHƯƠNG IV: CÁC QUY ĐỊNH KHÁC

ĐIỀU 13. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng Khu Nhà sẽ được giải quyết bằng hình thức hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Chủ Đầu Tư tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển tòa án thẩm quyền giải quyết.

ĐIỀU 14. XỬ LÝ VI PHẠM

14.1. Ngoài các chế tài khác quy định tại Nội Quy này, nếu Cư Dân vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ Đầu Tư hoặc các phòng chức năng của Chủ Đầu Tư hay Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu Cư Dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- (a) Ngừng cung cấp tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ tinh, bảo vệ và các dịch vụ công cộng khác.
- (b) Yêu cầu Cư Dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư sẽ tự khắc phục hậu quả của các phạm vi đó và chi phí do Cư Dân vi phạm gánh chịu.
- (c) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết.
- (d) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định Luật Pháp Việt Nam.

14.2. Người lợi dụng chức vụ, quyền hạn làm trái các quy định của Nội Quy này sẽ bị xử lý theo quy định của Luật Pháp Việt Nam. Nếu gây thiệt hại về vật chất sẽ bị yêu cầu bồi thường cho những thiệt hại đó.

ĐIỀU 15. BỒI THƯỜNG

Bất kể những quy định khác của Nội Quy này, Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng sẽ tuân thủ và thực hiện mọi quy định và cam kết trong Nội Quy này, và Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng sẽ luôn giữ cho Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý không bị ảnh hưởng cũng như bồi thường cho các vụ kiện, khiếu nại, yêu cầu, phạt, bồi thường, chi phí và phí tổn (bao gồm nhưng không giới hạn ở chi phí cho dịch vụ pháp lý) mà Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý có thể phải gánh chịu:

- (a) Vì hoặc có liên quan đến vi phạm hoặc hành vi không tuân thủ bất kỳ quy định pháp lý hoặc bất kỳ quy định hay cam kết nào trong Nội Quy này hoặc gây thiệt hại và/ hoặc tổn thất dưới bất kỳ hình thức nào cho Khu Nhà, Khu Vực Chung, Căn Nhà, Chủ Đầu Tư và/ hoặc bất kỳ tài sản nào khác hoặc gây thiệt hại về tính mạng, sức khỏe có bất kỳ cá nhân nào vì bất kỳ lý do gì, bao gồm nhưng không giới hạn ở các sự kiện phát sinh từ hoặc có liên quan đến hành vi của Chủ Sở Hữu và Người Sử dụng; và
- (b) Bất kỳ thiệt hại và/ hoặc tổn thất dưới bất kỳ hình thức nào đối với Khu Nhà, Khu Vực Chung, Căn Nhà, Chủ Đầu Tư và/ hoặc tài sản nào khác phát sinh từ hoặc gây ra bởi sự kiện bất khả kháng đó có phát sinh từ Căn Nhà hay không.

ĐIỀU 16. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm đối với Chủ Sở Hữu và Người Sử Dụng về việc không thực hiện đúng bất kỳ quy định nào của Nội Quy này nếu việc thực hiện đó bị trì hoãn, cản trở hoặc ngăn chặn bởi sự kiện bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các thiên tai, đình công, bạo loạn, chiến tranh, thời tiết khắc nghiệt, động đất, bão lụt hay thất bại trong việc xin bất kỳ chấp thuận hay phê chuẩn từ bất kỳ cơ quan có thẩm quyền ở địa phương hay cơ quan hoặc bất kỳ sự

kiện nào vượt ngoài sự kiểm soát của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.

ĐIỀU 17. TAI NẠN VÀ HÀNH VI TỘI PHẠM

Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý không chịu trách nhiệm đối với Cư Dân về những tai nạn, thương tổn (bao gồm thiệt hại về tính mạng), thiệt hại, tổn thất xảy ra đối với người hoặc tài sản của Cư Dân gây ra bởi hoặc có nguồn gốc từ hoặc có liên quan đến bất kỳ hành vi tội phạm nào (bao gồm nhưng không giới hạn ở hành vi trộm cắp, cướp giật) hoặc những thiệt hại khác xảy ra hoặc diễn ra trong, trên, xung quanh hoặc bên ngoài Căn Nhà hoặc trong hay xung quanh Khu Nhà, bất kể việc đó là hệ quả hay xuất phát từ hay gây ra bởi thiếu sót hay việc không thực hiện hay hành vi khác của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý và/ hoặc nhân viên, đại diện, bên được cấp phép hoặc bất kỳ bộ phận nào của Chủ đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.

ĐIỀU 18. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

- 18.1.** Vì lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Nội Quy này.
- 18.2.** Nội Quy này cũng có giá trị ràng buộc đối với người thừa kế, người nhận chuyển nhượng của Chủ Đầu Tư; Chủ Sở Hữu hoặc Người Sử Dụng.
- 18.3.** Chủ Sở Hữu/ Người Sử Dụng đồng ý ủy quyền, không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Nhà. Việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh tùy từng thời điểm sau khi tập hợp ý kiến của Cư dân, với điều kiện là:
- Các điều chỉnh đó không trái pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền lợi hợp pháp và tài sản của Cư Dân; và
 - Việc sửa đổi được thực hiện phù hợp với mục đích nêu tại Điều 2 của Nội Quy này.

**TM. CÔNG TY TNHH
XUÂN TRƯỜNG HOÀNH BÒ**
(ký và đóng dấu)

Bằng việc tự nguyện ký tên dưới đây, tôi xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ và đồng ý tất cả các quy định của Nội Quy này.

Tôi, , là người ký Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở (nhận chuyển nhượng Căn Nhà). Bằng việc tự nguyện ký tên dưới đây, tôi xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ và đồng ý tất cả các quy định của Nội Quy này. Tôi tại đây cam kết rằng tôi và tất cả Người Sử Dụng của Căn Nhà sẽ tuân thủ và thực hiện đầy đủ các quy định trong Nội Quy này.

(ký tên)

PHU LỤC

THÔNG TIN CÁC HẠN CHẾ VỀ QUYỀN SỞ HỮU ĐỐI VỚI NHÀ Ở

1. Bên Mua, bên nhận chuyển nhượng Nhà Ở và/ hoặc bất kỳ bên nào khác nhận chuyển giao quyền sử dụng Nhà Ở có trách nhiệm tuân thủ các hạn chế về quyền sở hữu và quyền sử dụng Nhà Ở như quy định tại Nội Quy.
2. Bên Mua khi chuyển nhượng Nhà Ở có trách nhiệm thông báo về việc này cho Bên Bán và phải cho người nhận chuyển nhượng biết về Các Hạn Chế về Quyền Sở Hữu Nhà Ở và yêu cầu người nhận chuyển nhượng ký cam kết theo quy định tại Nội Quy.
3. Bên Mua khi duy trì sở hữu Nhà Ở và sử dụng Nhà Ở phải tuân theo Nội Quy (*được Bên Bán ban hành, có thể được sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh cho thích hợp theo quyết định của Bên Bán*).