

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [.....]

Giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PRIME LAND

Và

Ông/Bà [.....]

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

Hà Nội, ngày ... tháng ... năm 2026

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [.....]/HĐMB

- 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 Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Đất đai số 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024;
- Căn cứ Luật số 43/2024/QH15 ngày 29 tháng 06 năm 2024;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 07 năm 2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở;
- Căn cứ [.....];
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý dự án khác có liên quan;
- Căn cứ khả năng và nhu cầu của các Bên,

Hôm nay, ngày.....tháng.....năm, tại Hà Nội. Hai bên chúng tôi gồm:

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN PRIME LAND

- Mã số doanh nghiệp: 2500287410
- Người đại diện: Ông **Trần Việt Sơn** Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng quản trị**
- Số CCCD: do cấp ngày
- Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà VINAHUD, số 105 phố Nguyễn Bá Khoản, phường Yên Hòa, thành phố Hà Nội, Việt Nam.
- Điện thoại:
- Số tài khoản: tại Ngân hàng –

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

[Nếu Khách hàng là cá nhân thì điền các thông tin dưới đây, nếu gồm nhiều cá nhân thì ghi đầy đủ thông tin của từng cá nhân]

Tên cá nhân : [...]

Thẻ Căn cước/căn cước công dân/ hộ chiếu số : [...] cấp ngày [...] tại [...]

Nơi đăng ký cư trú : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại : [...]

Fax (nếu có) : [...] Email: [...]

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

Mã số thuế (nếu có) : [...]

[Nếu Khách hàng là tổ chức thì điền các thông tin dưới đây]

Tên tổ chức : [...]

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư/Giấy phép hoạt động số: [...] cấp ngày... tại....

Trụ sở chính : [...]

Địa chỉ liên hệ : [...]

Điện thoại : [...] Fax (nếu có)..... Email:

Số tài khoản : [...] tại Ngân hàng: [...]

Mã số thuế : [...]

[Nếu Khách hàng là các cá nhân muốn ủy quyền cho một người đại diện, hoặc Khách hàng là một cá nhân nhưng ủy quyền cho người khác ký, hoặc khách hàng là tổ chức thì cần điền thông tin của người đại diện]:

Người đại diện (nếu có): ... – Chức vụ (nếu là đại diện cho tổ chức):

Căn cước/Hộ chiếu/Căn cước công dân số:.... cấp ngày..../.../..... tại:

Theo văn bản ủy quyền (nếu có) số: ngày....

Hai bên chúng tôi thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở này với các nội dung sau đây:

ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, các từ ngữ và thuật ngữ trong Hợp đồng này sẽ được hiểu như sau:

1. **Hợp đồng”** hoặc **“Hợp đồng mua bán nhà ở”** là hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi,

bổ sung bằng văn bản đối với Hợp đồng này do Hai Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp đồng (nếu có);

2. **“Dự án”** có nghĩa là [.....];
3. **“Chủ đầu tư”** là Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land có thông tin như được nêu tại phần đầu của Hợp đồng;
4. **“Nhà ở”** là Nhà ở liên kế/Biệt thự song lập/Biệt thự đơn lập trên đất kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật được xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo hồ sơ thiết kế được Chủ đầu tư phê duyệt. Chi tiết và thông số kỹ thuật của Nhà ở được quy định cụ thể tại Điều 2 Hợp đồng này;
5. **“Giá bán nhà ở” hoặc “Tổng giá trị Hợp đồng”** là giá bán Nhà ở được quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này và các phụ lục kèm theo;
6. **“Giấy chứng nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với Nhà ở do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp theo quy định của pháp luật, chính sách từng thời điểm hoặc tên gọi khác do cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định;
7. **“Ngày làm việc”** là ngày theo dương lịch trừ ngày thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết và các ngày khác theo quy định của luật pháp Việt Nam;
8. **“Ngày”** là ngày dương lịch, bao gồm cả ngày nghỉ và ngày lễ;
9. **“Diện tích thửa đất”** là Diện tích thửa đất quy định tại Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho Thửa đất, được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao Nhà ở;
10. **“Diện tích xây dựng”** là Diện tích chiếm đất của Nhà ở trên Diện tích thửa đất;
11. **“Chủ sở hữu Nhà ở”** là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Nhà ở trong Dự án trên cơ sở Giấy chứng nhận do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành; hoặc người có được quyền sở hữu Nhà ở trên cơ sở Hợp đồng/văn bản thừa kế, tặng cho, mua bán, phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận. Trong Hợp đồng, Chủ sở hữu Nhà ở là Bên Mua, các Chủ sở hữu Nhà ở khác là các cá nhân, tổ chức khác ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở với Bên Bán;
12. **“Ngày bàn giao thực tế”** là ngày xác lập tại Biên bản bàn giao Nhà ở;
13. **“Biên bản bàn giao Nhà ở”** là biên bản ghi nhận việc Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua được hai bên lập và ký tại thời điểm bàn giao Nhà ở;
14. **“Người cư ngụ khác”** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ sở hữu Nhà ở, dù ngắn hạn hay dài hạn, sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:
 - Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ sở hữu Nhà ở; và/hoặc
 - Khách thăm/người được mời của Chủ sở hữu Nhà ở/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu; và/hoặc

- Bất kỳ người nào khác mà Chủ sở hữu Nhà ở cho phép được vào hay sống trong hay ngụ tại hay sử dụng Nhà ở dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn.

ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

Bên Bán bán cho Bên Mua Nhà ở với các thông tin cụ thể như sau:

1. Vị trí Nhà ở:
Lô số: [.....], Dự án [.....].
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà ở:
Theo Quyết định số ngày của về việc phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500
3. Quy mô của Nhà ở thuộc lô số [.....]:
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: [.....]m²
 - Diện tích xây dựng Nhà ở: [.....]m²
 - Số tầng: ... tầng
 - Tổng diện tích sử dụng đất, trong đó:
 - + Sử dụng riêng: [.....]m²
 - + Sử dụng chung (nếu có): 0 m²
 - Mục đích sử dụng đất: Đất ở liền kề thấp tầng
 - Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền quyền sử dụng đất.
4. Thông tin pháp lý dự án:
 - (i) Về việc chấp thuận chủ trương đầu tư của Dự án:
 - Quyết định số 4093/QĐ-UB ngày 29/10/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận dự án Đầu tư xây dựng Làng hoa Tiên Phong, tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc.
 - Quyết định số 3535/QĐ-UBND ngày 02/7/2019 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (Điều chỉnh lần thứ nhất).
 - Quyết định số 4699/QĐ-UBND ngày 20/9/2023 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (Điều chỉnh lần thứ hai).
 - (ii) Về quy hoạch, thẩm định thiết kế, cấp phép của Dự án:
 - Quyết định số 6488/QĐ-UBND ngày 29/11/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tỷ lệ 1/500 tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.
 - Quyết định số 918/QĐ-HĐQT-PRL ngày 19/9/2019 của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land về việc phê duyệt dự án Đầu tư xây dựng công trình

Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong, tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội.

- Quyết định số 27B/2025/QĐ-PRL ngày 11/8/2025 của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công và dự toán Hạ tầng kỹ thuật thuộc dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong.
 - Quyết định số 10/2026/QĐ-PRL ngày 27/2/2026 của Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Prime Land về việc phê duyệt hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công Khu thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong.
 - Giấy phép xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật (giai đoạn I) số 38/GPXD ngày 28/10/2024 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp.
 - Công trình Nhà ở thấp tầng thuộc dự án thuộc đối tượng miễn giấy phép xây dựng theo quy định.
- (iii) Thông tin về đất đai và nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư
- Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 25/4/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc giao đất thực hiện dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong theo quy hoạch tại huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc.
 - Quyết định số 4323/QĐ-UBND ngày 19/8/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Quyết định số 1339/QĐ-UBND ngày 25/4/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc.
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 (ghi năm hoàn thành việc xây dựng Nhà ở): Năm 2027 và/hoặc theo tiến độ thực hiện dự án được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh.
 - Nhà ở được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua có đặc điểm là đã hoàn thành việc xây thô, hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế được phê duyệt được xây dựng bằng các nguyên vật liệu xây dựng theo quy định tại Phụ lục 01 đính kèm Hợp đồng này.
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà ở:
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ với khu vực chung của thành phố: Được thực hiện theo quy hoạch và thiết kế đã được duyệt, bao gồm một số hạng mục cơ bản như: Hệ thống giao thông nội bộ đấu nối với hệ thống giao thông chung của khu vực, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng, khu cảnh quan cây xanh,....
7. Thỏa thuận cấp hạn mức bảo lãnh về Nhà Ở số ngày giữa Ngân hàng TMCP Bảo Việt và Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land (trừ trường hợp Bên Mua, thuê mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với mình); Văn bản số 12482/SXD-QLN ngày 10/06/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong,

huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (nay là xã Mê Linh, thành phố Hà Nội) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.

Kèm theo Hợp Đồng còn có bản sao có chứng thực: Thỏa thuận cấp hạn mức bảo lãnh về Nhà Ở số ký giữa Bên Bán và Ngân hàng

8. Hai bên nhất trí rằng:

- a) Diện tích thửa đất và tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà ở quy định tại Khoản 3 Điều này là diện tích tạm tính để tính Giá bán Nhà ở theo Hợp đồng này. Diện tích này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà ở. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Nhà ở cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này.
- b) Bên Bán có thể thay đổi các nguyên vật liệu xây dựng nêu tại Phụ lục 01 của Hợp đồng này với chất lượng và giá cả tương đương để phù hợp với thiết kế và hoặc yêu cầu quản lý trước khi bàn giao Nhà ở cho Bên Mua.

ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán Nhà ở là: [.....] VND

(Bằng chữ: [.....] đồng), theo đó:

a) **Phần giá trị Quyền sử dụng đất:**

- Đơn giá Quyền sử dụng đất: [.....] VND/m² diện tích đất.

(Bằng chữ: [.....] trên một mét vuông diện tích đất)

- Giá trị Quyền sử dụng đất: [.....] VND

(Bằng chữ: [.....])

Giá trị quyền sử dụng đất quy định tại điểm này đã bao gồm thuế giá trị gia tăng là: [.....] VND (Bằng chữ: [.....]). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

b) **Phần giá trị xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở tạm tính:**

- Đơn giá xây thô đã bao gồm thuế VAT: [.....] VND/m² sàn xây dựng.

(Bằng chữ: [.....] trên một mét vuông sàn xây dựng)

- Giá trị xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở: [.....] VND, trong đó:

- + Giá trị xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở trước thuế: [.....] VND (Bằng chữ: [.....]).

- + Thuế giá trị gia tăng: [.....] VND (Bằng chữ: [.....]).

- c) **Giá bán nhà ở nêu trên đã bao gồm:** Thuế giá trị gia tăng, giá trị quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chi phí xây thô, hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở.
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 công chứng, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc mua bán Nhà ở, việc chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà ở cho Bên Mua, thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua, các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật liên quan tới việc mua bán nhà ở. Các khoản chi phí, lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và nghĩa vụ tài chính 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 9 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;
 - Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ quan thuế địa phương (thuế đất ở hàng năm theo quy định của Nhà nước), kể từ ngày bàn giao Nhà ở Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản thuế này;
 - Phí chuyển tiền và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán;
 - Phí bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Bên Bán với Bên Mua khi Bên Bán không bàn giao Nhà ở theo đúng tiến độ đã cam kết trong Hợp đồng;
 - Các chi phí khác mà Bên Mua phải trả theo quy định tại Hợp đồng này, Quy chế quản lý Dự án và các chi phí khác do hai bên thỏa thuận (nếu có).
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.
4. Giá bán nhà ở theo đơn giá cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng cho đến ngày bàn giao Nhà ở cho Bên Mua, trừ các trường hợp sau:
- Trường hợp tổng diện tích thửa đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng tăng hoặc giảm vượt quá 2,0% (Hai phần trăm) so với Diện tích được mô tả tại Điều 2 Hợp đồng này thì Các Bên thống nhất sẽ tiến hành thanh toán cho nhau một khoản tiền

tương ứng với phần diện tích chênh lệch theo đơn giá quy định chi tiết tại điểm a và điểm b khoản 1 Điều 3 Hợp đồng này. Việc điều chỉnh này sẽ được lập thành phụ lục và hai bên sẽ thanh toán phần chênh lệch này khi Bên Mua thực hiện nộp tiền thanh toán mua Nhà ở Đợt cuối.

- Trong Biên bản bàn giao nhà Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích thửa đất và diện tích sàn xây dựng Nhà ở theo thực tế khi bàn giao. Diện tích thửa đất và diện tích sàn xây dựng của Nhà ở được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu Nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao nhà và theo chính sách của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, quy định pháp luật tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;
- Trong thời gian thi công, nếu giá vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng do liên Sở Tài chính – Sở Xây dựng thành phố Hà Nội công bố tăng từ 8,0% (Tám phần trăm) trở lên so với giá do liên Sở Tài chính – Sở Xây dựng thành phố Hà Nội công bố tại thời điểm gần nhất trước khi Nhà ở được hoàn thiện phần thô thì sẽ điều chỉnh tăng thêm giá trị xây dựng Nhà ở theo tỷ lệ tương ứng với khối lượng có sử dụng vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng tăng giá.
- Trường hợp thuế giá trị gia tăng (VAT) có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì các bên đồng ý rằng Giá bán Nhà ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.

ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Thông tin tài khoản chuyển khoản cụ thể như sau:

- **Chủ tài khoản:** [.....]
- **Tài khoản số:** [.....]
- **Tại:** Ngân hàng TMCP Bảo Việt

Mọi chi phí liên quan đến việc chuyển tiền vào tài khoản của Bên Bán do Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm chi trả.

2. Thời hạn thanh toán:

- Bên Mua thanh toán cho Bên Bán Giá bán Nhà ở theo tiến độ, tỷ lệ như sau:

¹ Việc thanh toán trong mua bán nhà ở hình thành trong tương lai được thực hiện nhiều lần, lần đầu không quá 30% giá trị Hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc, những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị Hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho Bên Mua.

Đợt	Tiền đất	Tiền xây	Thời hạn thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)
Đợt 1				
Đợt ...				

(Trong trường hợp Chủ đầu tư thông báo bàn giao nhà trước hoặc cùng thời điểm với các đợt thanh toán trước đó thì thời hạn các đợt thanh toán trước đó sẽ tự động được điều chỉnh trùng với thời hạn Thanh toán đợt ...).

3. Bên Bán bảo lưu quyền sở hữu Nhà ở và quyền sử dụng đất cho tới thời điểm Bên Bán nhận được đầy đủ các chứng từ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp đồng này.
4. Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua Thông báo đề nghị thanh toán, tuy nhiên việc Bên Bán không gửi Thông báo đề nghị thanh toán hoặc Bên Mua không nhận được Thông báo đề nghị thanh toán không phải lý do để Bên Mua được quyền trì hoãn hoặc miễn/không thực hiện nghĩa vụ này.
5. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán như đã nêu ở trên hoặc thời điểm Bên Bán xác nhận về khoản tiền Bên Mua dùng để thanh toán Nhà ở.

ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà ở nêu tại Điều 2 Hợp đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà ở mà hai bên đã cam kết trong Hợp đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
 - a) Giai đoạn 1:
 - b) Giai đoạn 2:
 - c) Giai đoạn 3:
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng **kỹ thuật và hạ tầng xã hội** phục vụ nhu cầu ở tại 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.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại 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 một số hạng mục cơ bản như: Hệ thống giao thông nội bộ đấu nối với hệ thống giao thông chung của khu vực, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng, khu cảnh quan cây xanh,...theo quy hoạch và thiết kế đã được duyệt.

ĐIỀU 6. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà ở:
 - a) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 3, Điều 4 và/hoặc Phụ lục kèm theo của Hợp đồng và/hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có) và các khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại khi có thiệt hại xảy ra và tiền phạt vi phạm do hành vi vi phạm hợp đồng của Bên Mua gây ra theo thỏa thuận tại Hợp đồng này (nếu có);
 - b) Nhà ở sẽ chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc đại diện hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp đồng, Văn bản ủy quyền có công chứng (nếu ủy quyền cho người thứ ba), Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng của tất cả các lần chuyển nhượng có công chứng và xác nhận của Bên Bán (nếu Bên Mua là Bên nhận chuyển nhượng lại), giấy tờ nhân thân, phiếu thu, hóa đơn thanh toán (nếu có) do Bên Bán phát hành cho Bên Mua hoặc chứng từ chuyển tiền của Ngân hàng nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính quy định tại điểm a nêu trên.

2. Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua vào: (“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”).

Các Bên đồng ý rằng ngày bàn giao Nhà ở là ngày dự kiến, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (*Một trăm tám mươi*) 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. Trong trường hợp có điều chỉnh ngày bàn giao, Bên Bán có trách nhiệm gửi văn bản thông báo điều chỉnh ngày bàn giao cho Bên Mua. Thông báo này được coi như một văn bản hợp lệ để miễn trừ trách nhiệm của Bên Bán do chậm tiến độ bàn giao Nhà ở theo dự kiến.

Trước ngày bàn giao Nhà ở là 07 (bảy) 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 30 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 f khoản 1 Điều 11 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 12 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. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí quản lý vận hành Dự án (nếu có) và các khoản phải trả khác theo quy định của Hợp đồng, theo quy định của pháp luật, Quy chế quản lý Dự án hoặc quy định của Chủ đầu tư ban hành tại từng thời điểm (nếu có) kể từ thời điểm nhận bàn giao nhà (bao gồm cả trường hợp nêu tại khoản 4 Điều này).
7. Tại thời điểm bàn giao Nhà ở, nếu Nhà ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp đồng này, Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này và thông báo cho Bên Mua khi khắc phục xong. Trong trường hợp này việc Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở cho Bên Mua so với thời gian dự kiến theo quy định của Hợp đồng không được xem là Bên Bán vi phạm Hợp đồng. Thời điểm bàn giao Nhà ở được tính từ thời điểm Bên Bán khắc phục xong các lỗi được liệt kê trong Biên bản ghi nhận lỗi giữa hai bên. Để tránh hiểu nhầm 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 về bảo hành đối với Nhà ở.
8. Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở từ Bên Bán hoặc ngày Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà ở theo quy định tại khoản 4 Điều này, Bên Mua có trách nhiệm (i) đảm nhận tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của một người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Nhà ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến việc chuyển quyền sử dụng đất/sử dụng đối với lô đất và tài sản trên đất theo quy định của Hợp đồng, Nội Quy và các quy định pháp luật; (ii) thực hiện thủ tục đăng ký với các nhà cung cấp dịch vụ để được kết nối và cung cấp các dịch vụ điện, nước,

điện thoại, internet, truyền hình... và phải tự thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ này.

Ngoài ra, trong thời gian Bên Bán quản lý vận hành Khu nhà ở thông qua Ban quản lý của Chủ đầu tư và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành do Chủ đầu tư lựa chọn trước khi thực hiện bàn giao Dự án cho cơ quan quản lý chuyên ngành và chính quyền quản lý địa phương theo quy định (“Thời điểm bàn giao cho địa phương”). Phí quản lý vận hành Khu Nhà ở được tính từ thời điểm Bên Bán bàn giao Nhà ở cho Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này đến Thời điểm bàn giao cho địa phương với mức phí do Chủ đầu tư quyết định và phù hợp với quy định tại từng thời điểm. Tùy từng thời điểm, mức phí có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán hợp lý cho phù hợp với thực tế. Bên Mua có trách nhiệm đóng khoản phí này cho Bên Bán trong vòng 05 (Năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng.

Trong trường hợp Chủ đầu tư bàn giao một số hạng mục cho địa phương quản lý thì mức phí quản lý vận hành do cơ quan quản lý có thẩm quyền quyết định.

9. Để tránh hiểu nhầm, các bên thống nhất, quyền sở hữu Nhà ở và quyền sử dụng đất được Bên Bán chuyển giao cho Bên Mua tại thời điểm Bên Bán nhận được đầy đủ các chứng từ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp đồng này.

ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà ở đã bán theo đúng 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 thiết bị gắn liền với Nhà ở như hệ thống các loại cửa, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối. Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành 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 15 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 là 24 (hai mươi tư) 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:

Bên Bán không có nghĩa vụ thực hiện bảo hành Nhà ở thuộc các trường hợp sau:

- Gây ra do sự bất cẩn hoặc sử dụng sai chức năng hoặc sửa chữa thay đổi chức năng, mục đích sử dụng của Bên Mua, người thuê Nhà ở, người sử dụng Nhà ở, Người sử dụng khác 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;
 - Do hao mòn, khấu hao thông thường hoặc ảnh hưởng của yếu tố thiên nhiên, ví dụ: cửa gỗ co ngót, gió, ăn mòn, bão, lũ, sạt lở đất.....;
 - Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bảo hành.
 - Hư hỏng, thiệt hại bị gây ra bởi sự kiện bất khả kháng theo quy định tại Điều 14 Hợp đồng này;
 - Các trường hợp không thuộc trách nhiệm của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần/bộ phận và thiết bị của Nhà ở do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người sử dụng nào khác tại Nhà ở tự lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.
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. Nghĩa vụ bảo hành này của Bên Bán sẽ phụ thuộc vào việc Bên Mua gửi cho Bên Bán thông báo bằng văn bản về những hư hỏng đó trong vòng bảy (07) ngày kể từ ngày Bên Mua phát hiện nhưng trong bất cứ trường hợp nào không chậm hơn ngày kết thúc của thời hạn bảo hành. Đồng thời Bên Mua phải thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa các thiệt hại phát sinh từ những hư hỏng, khiếm khuyết đó. Nếu Bên Mua chậm thông báo hoặc không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại phát sinh, thì Bên Bán có quyền giảm bớt trách nhiệm bảo hành tương ứng.

Việc Bên Mua không đưa ra thông báo bằng văn bản trong thời hạn cần thiết như đã nêu sẽ được coi là từ bỏ quyền yêu cầu, khiếu nại hoặc đòi hỏi của mình với Bên Bán liên quan đến việc bảo hành Nhà ở.

9. Khi có hư hỏng xảy ra đối với Nhà ở thuộc nghĩa vụ bảo hành và trong thời hạn bảo hành của Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm:

- Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 07 (bảy) ngày và áp dụng các biện pháp cần thiết, hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại tới mức tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và khắc phục thiệt hại nêu tại khoản này, Bên Mua phải chịu toàn bộ hay một phần tùy theo mức độ lỗi, chi phí sửa chữa hoặc thay thế hạng mục đó. Trong trường hợp hư hỏng do hành động hoặc sơ suất của Bên Mua và/hoặc những người sử dụng Nhà ở thì Bên Mua và/hoặc những người sử dụng Nhà ở sẽ chịu toàn bộ hoặc một phần chi phí để sửa chữa, thay thế và khắc phục hư hỏng và các thiệt hại phát sinh;
- Cho phép và tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo đúng cam kết. Trường hợp Bên Mua không tạo điều kiện cho Bên Bán thực hiện bảo hành này, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm về các thiệt hại do lỗi của các thiết bị/đồ vật hỏng hóc đó gây ra. 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 đối với các thiết bị/đồ vật gắn với Nhà ở.

ĐIỀU 8. 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 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 đồng. Cụ thể như sau:
 - a. Bên Mua đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn và các khoản tồn đọng (nếu có), bao gồm cả các khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ khác theo Hợp đồng mua bán cho Bên Bán;
 - b. Bên Mua không đang trong tình trạng vi phạm bất kỳ nội dung nào trong Hợp đồng này;
 - c. Hợp đồng mua bán Nhà Ở phải thuộc diện không có tranh chấp, khiếu kiện;
 - d. Nhà Ở trong Hợp đồng mua bán không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ khi bên nhận thế chấp đồng ý cho phép chuyển nhượng Hợp đồng;
 - e. Hợp Đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng có quy định rõ: Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp đồng mua bán

nhà ở có đủ tư cách pháp lý để kế thừa các quyền và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp đồng này, các phụ lục đính kèm, và các quy định khác đang áp dụng đối với Bên Mua và/hoặc với Nhà Ở;

- f. Bên Mua và/hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở chịu trách nhiệm bồi thường và tại mọi thời điểm, giữ cho Bên Bán khỏi bất kỳ tổn thất, thiệt hại, khiếu kiện, yêu cầu thanh toán, nghĩa vụ và chi phí (bao gồm cả toàn bộ chi phí pháp lý hoặc các chi phí khác) mà Bên Bán có thể phải gánh chịu, phát sinh từ việc chuyển nhượng Hợp đồng;
 - g. Bên Mua cam kết phải chịu trách nhiệm kê khai, thanh quyết toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí khác với cơ quan quản lý Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp đồng.
- 4. Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 1 và khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Nhà ở 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 không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí nào khác liên quan đến việc chuyển nhượng/chuyển giao Hợp đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.
 - 6. Cho tới khi Bên Bán xác nhận vào Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng mua bán, Bên Mua vẫn phải thực hiện tất cả các nghĩa vụ theo Hợp đồng này. 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 tại Hợp đồng này. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ hoặc không đầy đủ.
 - 7. Bên Bán được chuyển giao quyền thu nợ của mình theo Hợp đồng cho một bên khác bằng các hình thức hợp pháp (cầm cố, thế chấp, chuyển nhượng, ủy quyền.....) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.

ĐIỀU 9. 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 2 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: là Các phần diện tích nằm ngoài phạm vi được quy định tại điểm a khoản 1 nêu trên.

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.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án (nếu có): là các diện tích sinh hoạt chung, khu vực sân chơi chung của dự án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của dự án được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong dự án theo quy chế quản lý vận hành dự án.
3. Quản lý vận hành dự án (về cách thức, đơn vị quản lý vận hành; đóng góp kinh phí quản lý vận hành; trách nhiệm giám sát việc quản lý, vận hành...): Trong trường hợp Chủ đầu tư quản lý vận hành Khu nhà ở thông qua Ban quản lý của Chủ đầu tư và/hoặc Đơn vị quản lý vận hành do Chủ đầu tư lựa chọn (gọi là “đơn vị quản lý vận hành Dự án”) thì được thực hiện theo quy định của đơn vị quản lý vận hành Dự án theo Nội Quy – Phụ Lục 02 đính kèm Hợp đồng này.

ĐIỀU 10. 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 4, Điều 17, các điều khoản khác 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 Nhà ở 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) Yêu cầu Bên Mua phối hợp thực hiện các thủ tục mua bán trong thời hạn đã thỏa thuận (thủ tục thanh toán, tài chính, cấp Giấy chứng nhận...);

- h) Được quyền tiến hành điều chỉnh, thay đổi thiết kế của Nhà ở mà không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng Nhà ở nhằm tuân thủ theo quy định mới của pháp luật. Theo đó, Bên Mua đồng ý rằng Bên Mua sẽ không chấm dứt Hợp đồng này và không yêu cầu bồi thường thiệt hại đối với việc chỉnh sửa đó (*Thời gian điều chỉnh, thay đổi thiết kế sẽ được tính thêm trong thời gian thi công Nhà ở nhưng Bên Bán phải thông báo cho Bên Mua biết*);
- i) Từ chối làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua trong trường hợp trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày theo Thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đủ các hồ sơ, giấy tờ theo thông báo hoặc trong trường hợp cơ quan nhà nước có thẩm quyền từ chối cấp Giấy chứng nhận do thay đổi chính sách, quy định;
- j) Từ chối hỗ trợ Bên Mua thực hiện các thủ tục thế chấp quyền phát sinh từ Hợp đồng này hoặc Nhà ở tại các tổ chức tín dụng trong trường hợp đề xuất hỗ trợ không phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc ảnh hưởng tới quyền lợi của Bên Bán quy định tại Hợp đồng này hoặc theo quy định của pháp luật;
- k) Bên Bán có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý Dự án (nếu có);
- l) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba đối với Bên Mua liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng và trong quá trình Bên Mua quản lý, sử dụng, sở hữu Nhà ở. Trường hợp tranh chấp giữa bên thứ ba với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích của Bên Bán thì Bên Mua phải bồi thường thiệt hại cho Bên Bán và nếu cần thiết, Bên Bán có quyền chấm dứt theo quy định tại Hợp đồng này;
- m) Bên Bán được toàn quyền sở hữu, quản lý, khai thác, kinh doanh và các quyền khác phù hợp với quy định của pháp luật liên quan đến các công trình tiện ích và hạng mục xây dựng do Bên Bán đầu tư xây dựng và lắp đặt thuộc phạm vi bên trong và bên ngoài Dự án phù hợp với các quy định trong Quy chế quản lý Dự án (nếu có);
- n) Thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban quản lý khu Nhà ở trong thời gian chưa thành lập Ban quản lý Nhà ở; ban hành bản nội quy khu Nhà ở trực tiếp hoặc ký hợp đồng với đơn vị quản lý khu Nhà ở để quản lý, vận hành khu Nhà ở kể từ khi đưa khu Nhà ở vào sử dụng cho đến khi Ban tự quản khu Nhà ở được thành lập và/hoặc bàn giao cho địa phương;
- o) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và theo quy định tại Hợp đồng này.

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 7 ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của của Bên Bán hoặc tính từ ngày hết hạn theo Thông báo của Bên Bán tùy thời điểm nào đến sau mà Bên Mua không nộp đầy đủ các hồ sơ, giấy tờ theo thông báo (bao gồm cả trường hợp thông báo nộp hồ sơ bổ sung) mà không có lý do chính đáng và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên Bán theo yêu cầu của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua không nộp giấy tờ chứng minh Bên Mua đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới việc cơ quan nhà nước trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận 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 bán cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính của mình được quy định tại Hợp đồng này.

Để làm rõ và giải thích thêm, những trường hợp sau đây, Bên Mua không được coi là có lý do chính đáng, bao gồm: bận việc cá nhân, gia đình, công tác xa, không thể thu xếp được công việc/thời gian, bản thân bị ốm đau nhưng không nằm viện, cấp cứu, người thân bị ốm đau, thiếu/không đủ tài chính, bận xử lý việc cá nhân và các lý do khác không nằm ngoài tầm kiểm soát, xử lý của 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 theo quy định của pháp luật;

- 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) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và theo quy định Hợp đồng này.

ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a) Nhận bàn giao Nhà ở quy định tại Điều 2 của Hợp đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị 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 10 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 và Hợp đồng này, 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 và các chi phí khác (nếu có) 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 (nếu có) 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, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại khoản 4 Điều 5 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;
- h) Các quyền khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp đồng này.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 4, Điều 17 và các điều khoản khác theo quy định 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 hoặc Quy chế quản lý dự án (nếu có);
- 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 Luật 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) Trong quá trình sử dụng (khi chưa được sự đồng ý của Bên Bán, cơ quan nhà nước có thẩm quyền), không được thay đổi kiến trúc bên ngoài và kết cấu so với thiết kế ban đầu, nghiêm cấm coi nói ra xung quanh, làm hàng rào gây mất mỹ quan đến kiến trúc tổng thể và thẩm mỹ của Nhà ở;
- k) Bên Mua phải thông báo cho Bên Bán bằng văn bản và chỉ được phép thực hiện thi công sửa chữa, hoàn thiện Nhà ở khi được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ mọi quy định của Bên Bán, thi công và hoàn thiện Nhà ở theo đúng hồ sơ đã được phê duyệt, đảm bảo chất lượng, kỹ thuật theo các quy định hiện hành và quy định tại Điều 17 Hợp đồng này;
- l) Bên Mua phải sử dụng Nhà ở đúng mục đích, tuân thủ thiết kế, mật độ xây dựng, các quy định theo hồ sơ pháp lý của Dự án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, theo quy định của pháp luật và theo Hợp đồng này. Trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thay đổi mục đích sử dụng thì phải có yêu cầu bằng văn bản và được sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán trên cơ sở sự cho phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- m) Chịu trách nhiệm về các tranh chấp, khiếu kiện của Bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết, thực hiện Hợp đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Nhà ở (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán);

- n) Nếu Bên Mua bị thất lạc, làm hỏng bản gốc Hợp đồng, các phụ lục, tài liệu thanh toán do Bên Bán chứng nhận thì Bên Mua sẽ không được cấp lại bản gốc Hợp đồng dưới bất kỳ hình thức nào. Nếu Bên Mua gian dối để thực hiện các hành vi vi phạm pháp luật thì Bên Mua tự chịu trách nhiệm dân sự, hành chính, hình sự trước các cơ quan nhà nước và các tổ chức/cá nhân có liên quan;
- o) Đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện để được cấp Giấy chứng nhận, cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ, cho Bên Bán theo các quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào trong quá trình thực hiện Hợp đồng; Hoàn trả lại các khoản tiền, khoản phí, lệ phí thuộc trách nhiệm của Bên Mua cho Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên Bán trong trường hợp Bên Bán thay mặt cho Bên Mua nộp các khoản phí, lệ phí này cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- p) Thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trước 10 (mười) ngày nếu có bất kỳ sự thay đổi nào về thông tin của Bên Mua được quy định tại Khoản 1 Điều 16 của Hợp đồng;
- q) Thanh toán Phí quản lý vận hành Dự án (nếu có); Tuân thủ chấp hành các quy chế, quy định liên quan đến quá trình quản lý Dự án của Chủ đầu tư. 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;
- r) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng nếu các tranh chấp của Bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán thì Bên Mua và Bên thứ ba phải có trách nhiệm bồi thường hoặc liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- s) Khi phát hiện ra sự cố cần bảo hành phải áp dụng tối đa các biện pháp cần thiết để ngăn chặn, phòng ngừa hậu quả xảy ra. Trong trường hợp chậm trễ thông báo hoặc để mặc cho hậu quả xảy ra thì Bên Mua phải chịu trách nhiệm cho phần hậu quả xảy ra đó;
- t) Đồng ý và không có các khiếu nại, khiếu kiện đối với việc Bên Bán và/hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý Dự án được quyền ngừng hoặc yêu cầu các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ khác hoặc các biện pháp chế tài khác nếu Bên Mua vi phạm nghiêm trọng Quy chế quản lý Dự án (nếu có);
- u) Bên Mua phải lắp đặt đầy đủ và luôn duy trì hoạt động tốt, thường xuyên liên tục các trang thiết bị, dụng cụ phòng cháy, chữa cháy di động, các thiết bị phòng cháy chữa cháy trong Nhà ở theo đúng quy định của pháp luật và/hoặc theo khuyến nghị của bên bảo hiểm, của các cơ quan/tổ chức/cá nhân có thẩm quyền về việc phòng cháy, chữa cháy; không có hành vi cản trở hành lang thoát nạn trong bất cứ trường hợp nào;
- v) Cho đến thời điểm Nhà ở đã được cấp Giấy chứng nhận, mọi ý kiến, khiếu nại của Bên Mua về Hợp đồng này và/hoặc những Hợp đồng/Thỏa thuận khác có

liên quan giữa hai bên phải được gửi cho Bên Bán bằng văn bản để được giải đáp. Bên Mua không được tự ý khiếu nại, khởi kiện, gửi văn bản tại các cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc cung cấp thông tin cho Bên thứ ba về các ý kiến, khiếu nại đó khi chưa có giải đáp của Bên Bán. Nếu Bên Mua vi phạm thỏa thuận này thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng và áp dụng chế tài theo quy định tại Điều 12 Hợp đồng để xử lý.

w) Các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và theo Hợp đồng này.

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

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà ở và các nghĩa vụ tài chính khác cụ thể như sau:
 - a) Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán bất kỳ khoản tiền nào bao gồm: tiền mua Nhà ở, các nghĩa vụ tài chính khác theo thỏa thuận tại Điều 4, Điều 17, điều khoản khác của Hợp đồng này và các Thỏa thuận/Phụ lục kèm theo Hợp đồng này mà Bên Mua chậm thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua có nghĩa vụ phải trả thêm cho Bên Bán khoản tiền lãi chậm trả tính trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất là 0,05%/ngày (*Không phải không năm phần trăm trên ngày*) và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày thanh toán hết số tiền phải trả;
 - b) Trong quá trình thực hiện Hợp đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 4, Điều 17, điều khoản khác của Hợp đồng này và các Phụ lục kèm theo vượt quá 60 (sáu mươi) ngày hoặc nếu quá 30 (Ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán của mỗi đợt mà Bên Mua không thanh toán đủ số tiền phải trả cùng với khoản tiền lãi quá hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Nhà ở cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên mua biết trước 30 ngày. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ (i) Các khoản tiền bù đắp, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên Mua gây ra theo quy định tại Điều này, (ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương ứng với 12% (*Mười hai phần trăm*) Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa bao gồm Thuế GTGT), (iii) các khoản tiền bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải gánh chịu bao gồm nhưng không giới hạn như chi phí quản lý, môi giới, bán hàng, marketing và các chi phí hỗ trợ lãi suất tín dụng (nếu có). Hợp đồng này sẽ tự động bị chấm dứt

hiệu lực khi hết 30 ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng (theo dấu của đơn vị chuyển phát nhanh).

- c) Trong trường hợp khoản tiền thu được từ Bên Mua không đủ để khấu trừ các khoản theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này thì khi đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp đồng, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán bất kỳ khoản thiếu hụt nào, đồng thời Bên Mua sẽ phải chịu trả thêm khoản tiền lãi phát sinh từ số tiền còn phải trả theo lãi suất quá hạn 0,05%/ngày (*Không phải không năm phần trăm trên ngày*).
- 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 cụ thể như sau:
 - a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận trong Hợp đồng này và/hoặc theo thỏa thuận khác giữa hai bên (nếu có) nhưng quá thời hạn 90 (Chín mươi) ngày, kể từ ngày cuối cùng Bên Bán phải bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này mà Bên Bán không thể bàn giao Nhà ở cho Bên Mua do lỗi của Bên Bán thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm theo lãi suất là 0,05%/ngày (*Không phải không năm phần trăm trên ngày*) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày phải bàn giao theo thỏa thuận đến ngày Bên Bán bàn giao Nhà ở thực tế cho Bên Mua (là khoảng thời gian kể từ Ngày phải bàn giao Nhà ở cuối cùng theo quy định của Hợp đồng này đến ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao Nhà ở cho Bên Mua).
 - b) Nếu Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở quá 180 (*Một trăm tám mươi*) ngày, kể từ ngày cuối cùng phải bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng này thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà ở mới hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 15 của Hợp đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này, Bên Mua sẽ gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Hợp đồng sẽ được chấm dứt sau 10 (mười) ngày kể từ thời điểm Bên Bán nhận được Thông báo về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp đồng. Bên Bán phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) và trả cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp đồng tương đương với 12% (*Mười hai phần trăm*) Tổng giá trị Hợp đồng (chưa bao gồm thuế GTGT). Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới.

Các biện pháp chế tài quy định tại Khoản này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán gặp phải Sự kiện bất khả kháng mà sự kiện này làm cho Bên Bán không thể

bàn giao Nhà ở đúng ngày dự kiến. Trong trường hợp này, Bên Bán có thể trì hoãn việc bàn giao Nhà ở thêm một thời gian tương ứng với thời gian diễn ra Sự kiện bất khả kháng cộng với thời gian để Bên Bán khắc phục các hậu quả phát sinh từ Sự kiện bất khả kháng này và Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua để thông báo thời hạn bàn giao dự kiến mới.

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 hoặc chậm nhận bàn giao Nhà ở quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp đồng này.

Trong trường hợp này Bên Bán được quyền bán Nhà ở cho Khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên mua. Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản cho Bên Mua ghi rõ thời hạn chấm dứt Hợp đồng. Bên Bán sẽ hoàn trả lại số tiền mà Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) sau khi đã khấu trừ (i) Các khoản tiền bù đắp, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán các thiệt hại thực tế do hành vi vi phạm Hợp đồng của Bên Mua gây ra; (ii) Khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng tương ứng với 12% (*Mười hai phần trăm*) Tổng giá trị Hợp đồng này (chưa bao gồm Thuế GTGT);

4. Trong thời gian Bên Mua chậm nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua phải trả cho Bên Bán chi phí bảo quản Nhà ở là 200.000 VNĐ/ngày (*Hai trăm nghìn đồng một ngày*) và toàn bộ chi phí quản lý vận hành Dự án đối với Nhà ở tính từ ngày đến hạn bàn giao Nhà ở cho đến ngày Bên Mua nhận bàn giao Nhà ở thực tế.
5. Trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại khoản 1 và 3 Điều này, Bên Bán không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Mua bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào có thể phát sinh hoặc Bên Mua phải gánh chịu do việc chấm dứt này. Bên Bán chỉ hoàn trả lại số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng, sau khi nhận đủ tiền thanh toán từ người mua mới trừ đi những khoản tiền như nêu tại Khoản 1, Khoản 3 Điều này và các khoản cụ thể sau đây:
 - Tất cả các khoản tiền phạt, tiền lãi chậm trả, tiền khác phát sinh theo quy định tại Hợp đồng này;
 - Những khoản tiền bồi thường bù đắp khoản chênh lệch giá, các chi phí phát sinh từ việc chấm dứt Hợp đồng này, các chi phí liên quan đến việc bán cho người mua mới, chi phí tiến hành thủ tục đơn phương chấm dứt Hợp đồng (nếu có), chi phí đi lại của Bên Bán, chi phí chuyển phát thư từ cho Bên Mua, chi phí luật sư tư vấn (nếu có) và các chi phí khác theo quy định của pháp luật, tối thiểu bằng 20% Tổng giá trị Hợp đồng này;

- Các chi phí liên quan đến Nhà ở mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán nhưng chưa thanh toán tính đến thời điểm chấm dứt Hợp đồng.

Khi Nhà ở đã được bán cho khách hàng khác, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản gửi qua đơn vị chuyển phát nhanh đến địa chỉ của Bên Mua nêu tại Hợp đồng này. Nếu Bên Mua từ chối nhận lại khoản tiền hoàn trả này hoặc không trả lời trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày gửi thông báo (theo dấu của đơn vị chuyển phát nhanh), khoản tiền này sẽ được Bên Bán xử lý theo quy định của pháp luật và Bên Mua không có quyền thắc mắc hay khiếu nại, kiện tụng gì đối với Bên Bán.

- 6. Trường hợp các bên vi phạm nghĩa vụ khác trong Hợp đồng này thì sẽ bị xử lý theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
 - a) Nhà ở nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
 - b) Nhà ở nêu tại Điều 2 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.
 - e) Bên Mua đã đọc toàn bộ, đã tìm hiểu mọi vấn đề, hiểu rõ, tự nguyện ký kết và chấp nhận không hủy ngang tất cả các điều khoản và điều kiện của Hợp đồng này.
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.
6. Các cam kết khác
Hai bên cùng cam kết rằng:
 - a) Đã cung cấp và kê khai đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã ghi trong Hợp đồng này và các tài liệu liên quan khác;
 - b) Các điều khoản, nội dung của Hợp đồng cùng với việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này sẽ không mâu thuẫn hoặc dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ thỏa thuận hay văn kiện nào khác mà mỗi Bên đã ký kết hoặc tham gia;
 - c) Ngay lập tức thực hiện theo yêu cầu tất cả các công việc, ký kết, hoàn thiện và chuyển giao các tài liệu liên quan khác nhằm đảm bảo các quy định của Hợp đồng này được thực hiện và tuân thủ.

ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
 - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
 - d) Ngăn cấm hoặc trì hoãn do pháp luật quy định hoặc do bất kỳ cơ quan có thẩm quyền nào quyết định, do bão lụt, động đất, hỏa hoạn, đình công, dịch bệnh hay tình trạng khẩn cấp quốc gia, khủng bố, phá rối trật tự công cộng, tẩy chay, trừng phạt, cấm vận giao thông hoặc các tiện ích công cộng khác bị đình trệ hoặc bị gián đoạn, thủy triều hoặc các trường hợp thiên tai khác hay sự kiện nằm ngoài khả năng kiểm soát hợp lý của con người..., sự thay đổi về chính sách và Pháp luật của chính quyền địa phương.
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 14 ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất

khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng và cũng không phải là cơ sở để bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp đồng này.

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

ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. 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 Nhà ở theo thỏa thuận tại khoản 1 Điều 12 của Hợp đồng này;
 - c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà ở theo thỏa thuận tại Điều 6 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 như: hoàn trả lại tiền mua Nhà ở, tính lãi, các khoản phạt và bồi thường, ... do hai bên thỏa thuận cụ thể theo quy định của Hợp đồng này và quy định của pháp luật.
3. Hai bên thống nhất rằng trừ trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều này hoặc pháp luật có quy định, Bên Mua không được đơn phương chấm dứt/hủy bỏ Hợp đồng nếu không được Bên Bán chấp thuận trước bằng văn bản.
4. Trong bất kỳ trường hợp nào, vì lý do nào đó Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp đồng này mà không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp đồng, không phải do lỗi của Bên Bán thì được hiểu là Bên Mua tự ý đơn phương chấm dứt Hợp đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua.
5. Ngoài các trường hợp chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 1 kể trên các bên thống nhất Hợp đồng được chấm dứt trong các trường hợp sau:
 - Các bên đã hoàn thành trách nhiệm và nghĩa vụ của mình và tiến hành thanh lý Hợp đồng;

- Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ quy định tại Điều 11 của Hợp đồng này mà Bên Mua không khắc phục hoặc chấm dứt vi phạm đó theo thông báo của Bên Bán.

ĐIỀU 16. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để các bên nhận thông báo của bên kia:
 - Bên Bán:
Địa chỉ:
 - Bên Mua:
Địa chỉ:
Điện thoại:
Mail:
2. Hình thức thông báo giữa các bên: fax, thư, email, sms, tin nhắn, điện tín, giao trực tiếp, chuyển phát nhanh...Sau khi Nhà ở được bàn giao, ngoài địa chỉ nêu trên, địa chỉ Nhà ở cũng là một trong những địa chỉ liên hệ đương nhiên của Bên Mua.
3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là:
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp đồng này phải được lập thành văn bản. Hai bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
 - b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c) Vào ngày đầu tiên, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
 - d) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển sms/tin nhắn thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng sms/tin nhắn;
 - e) Vào ngày gửi trong trường hợp gửi bằng email;
5. Các bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, điện thoại, email, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về (địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do các bên thỏa thuận) mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết thì bên gửi thông

báo không chịu trách nhiệm về việc bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Đăng ký quyền sở hữu nhà ở

- a) Sau khi Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại Hợp đồng này (bao gồm tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp đồng (nếu có)) đồng thời Bên Bán đã bàn giao nhà cho Bên Mua, Bên Bán căn cứ các chính sách, quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật từng thời kỳ, nếu được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật.

Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm có mặt tại địa điểm mà Bên Bán yêu cầu để kê khai, thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp hồ sơ, giấy tờ, tài liệu liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (Trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận như quy định tại Điểm (d) dưới đây).

Trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi bổ sung hồ sơ của Bên Mua thì thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận sẽ được coi là bắt đầu kể từ ngày Bên Mua bổ sung đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho Bên Bán.

- b) Nếu hết thời hạn nêu tại điểm a khoản 1 Điều này, mà Bên Mua không thực hiện các nội dung quy định tại Thông báo nêu trên thì coi như Bên Mua tự nguyện, chủ động tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận với cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Bán có quyền từ chối và sẽ không chịu trách nhiệm về việc hỗ trợ thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Hoặc nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên. Trong trường hợp này Bên Mua có trách nhiệm:
- (i) Thanh toán cho Bên Bán khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này (thanh toán đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng) và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, các thỏa thuận khác (nếu có). Thời điểm Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán là

vào ngày hết thời hạn 7 ngày theo thông báo về việc tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận nêu trên;

Trường hợp Bên Mua chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ các khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối (5% Tổng giá trị Hợp đồng) và các nghĩa vụ tài chính khác như nêu trên thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên Bán một khoản lãi phạt tính trên số tiền chậm thanh toán theo quy định tại khoản 1, Điều 12 Hợp đồng này.

- (ii) Và tự chịu trách nhiệm trong việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy chứng nhận mà không có bất kỳ khiếu nại, kiện kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng mua bán này.
- c) Bên Mua chịu trách nhiệm chi trả và hoàn thành mọi khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ, lệ phí, chi phí cấp Giấy chứng nhận và các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) thuộc nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng này theo thời hạn thông báo của Bên Bán. Trong trường hợp các khoản thuế phí, lệ phí tăng lên do thay đổi của pháp luật thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cả những khoản gia tăng đó.

Trường hợp Bên Mua không nộp các khoản nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy chứng nhận thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua bị kéo dài và Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán các chi phí, phí tổn và thiệt hại phát sinh do việc kéo dài thủ tục nêu trên.

Trong trường hợp này Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này (đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng) và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, các thỏa thuận khác (nếu có). Thời điểm Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán là vào ngày hết thời hạn 7 ngày theo thông báo nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) nêu trên.

Trường hợp Bên Mua chậm nộp hoặc nộp không đầy đủ các khoản tiền mua Nhà ở đợt cuối (5% Tổng giá trị Hợp đồng) và các nghĩa vụ tài chính khác như nêu trên thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên Bán một khoản lãi phạt tính trên số tiền chậm thanh toán theo quy định tại khoản 1, Điều 12 Hợp đồng này.

- d) Trong trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận thì tại thời điểm Bên Bán bàn giao đầy đủ hồ sơ pháp lý và các giấy tờ cần thiết khác thuộc trách nhiệm của Bên Bán để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng

nhận, Bên Mua có trách nhiệm: (i) Thanh toán cho Bên Bán khoản tiền mua nhà đợt cuối theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng này (đủ 100% Tổng giá trị Hợp đồng) và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp đồng, phụ lục Hợp đồng, các thỏa thuận khác (nếu có), (ii) Tự chịu trách nhiệm trong việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận, nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy chứng nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy chứng nhận và không có bất kỳ khiếu nại, kiện nào đối với Bên Bán liên quan đến Hợp đồng mua bán này.

- e) Các bên công nhận rằng thủ tục, hồ sơ, thời gian cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với Nhà ở của Bên Mua sẽ thuộc quyền quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và quy định của pháp luật từng thời kỳ. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy chứng nhận bị chậm trễ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc bất kỳ bên thứ ba nào mà không do lỗi của Bên Bán.
- f) Khi có Giấy chứng nhận, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua và giới hạn thời gian bàn giao Giấy chứng nhận cụ thể, ngoài thời gian này Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với Bên Mua về việc bàn giao Giấy chứng nhận.

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 5% Giá bán nhà ở còn lại cho Bên Bán theo thời hạn ghi trong thông báo bàn giao giấy chứng nhận hoặc thời hạn do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng này tùy điều kiện nào đến trước. Trong mọi trường hợp, Bên Bán chỉ bàn giao Giấy chứng nhận sau khi Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ tài chính; các nghĩa vụ khác được quy định tại Hợp đồng, Phụ lục, thỏa thuận (nếu có) giữa Các bên; các khoản thuế, lệ phí, chi phí trước bạ, phí công chứng (nếu có) và các chi phí khác liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua.

Nếu Bên Mua chậm thanh toán số tiền 5% Giá bán nhà ở còn lại theo quy định tại khoản này ngoài khoản tiền lãi Bên B phải trả cho Bên A theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này thì Bên Bán có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền hủy Giấy chứng nhận đã cấp cho Bên Mua và thực hiện việc đơn phương chấm dứt Hợp đồng theo quy định tại Khoản 12.1, Điều 12 của Hợp đồng này.

- g) Trường hợp Bên Mua vay vốn tại một tổ chức tín dụng theo Thỏa thuận Ba bên giữa Bên Mua, Bên Bán với Tổ chức tín dụng thì việc bàn giao Giấy chứng nhận từ Bên Bán cho Tổ chức tín dụng không cần sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ thông báo với Bên Mua về việc bàn giao Giấy chứng nhận này.

2. Hoàn thiện Nhà ở

- a) Sau giai đoạn xây dựng phần xây thô của Nhà ở, nếu Bên Mua có nhu cầu hoàn thiện Nhà ở, thay đổi việc bố trí mặt bằng sử dụng của Nhà ở, trang thiết bị, trang trí nội thất với điều kiện không được làm thay đổi kết cấu chính, độ an toàn, kiến trúc mặt ngoài của Nhà ở thì Bên Mua phải làm văn bản đề nghị Bên Bán xem xét và chấp thuận đối với đề nghị hoàn thiện Nhà ở hoặc những thay đổi này (đối với giai đoạn Bên Bán đang quản lý Dự án, hạ tầng trước khi bàn giao cho Chính quyền địa phương quản lý). Việc tiến hành các công việc xây dựng trên phải do Bên Bán và/hoặc cá nhân, tổ chức được Bên Bán chấp thuận để đảm bảo không ảnh hưởng hoặc gây tổn hại cho các Bất động sản liền kề cũng như kiến trúc, thẩm mỹ, nét đặc trưng của Nhà ở và toàn bộ Dự án. Bên Mua sẽ phải thanh toán các khoản chi phí phát sinh, khoản tiền đặt cọc, phí quản lý thi công cho Bên Bán trước khi bắt đầu thi công. Bên Mua cũng phải tự chịu trách nhiệm về chi phí về thiết kế, chi phí thi công và chất lượng Nhà ở do các thay đổi đối với Nhà ở của Bên Mua.
- b) Sau khi nhận bàn giao Nhà ở từ Bên Bán, Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng việc thi công hoàn thiện Nhà ở phải được thực hiện trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao và phải tuân thủ đúng Quy định thi công hoàn thiện nhà do Bên Bán ban hành. Trường hợp, Bên Mua không thực hiện việc thi công hoàn thiện Nhà ở trong vòng 06 (sáu) tháng kể từ ngày nhận bàn giao nêu trên thì Bên Bán có quyền khước từ trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến các hạng mục thi công hoàn thiện mặt ngoài Nhà ở và các hạng mục bị tổn hại, hư hỏng gây ra do việc Bên Mua không thực hiện thi công hoàn thiện Nhà ở đúng thời hạn quy định.
- c) Trong thời gian thực hiện việc hoàn thiện Nhà ở, Bên Mua phải đăng ký danh sách người ra vào Nhà ở và tự chịu trách nhiệm trông nom tài sản, vật tư và thiết bị của mình để trong khuôn viên Nhà ở và phải thanh toán cho Bên Bán tiền sử dụng điện, nước thực tế phát sinh trong Nhà ở theo thông báo của Bên Bán. Bên Mua phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Bên Bán hoặc Bên thứ ba thì phải khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán hoặc Bên thứ ba.
- d) Khi triển khai thi công hoàn thiện Nhà ở, Bên Mua không được xâm phạm đến kết cấu Nhà ở và quyền lợi hợp pháp của các chủ sở hữu bất động sản liền kề. Bên Mua phải tự chịu trách nhiệm trong công tác quản lý thi công, máy móc, thiết bị, an toàn cho người lao động và Bên thứ ba (nếu có). Bên Mua phải đảm bảo không gây ảnh hưởng đến hệ thống hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin, cây xanh... và các hệ thống hạ tầng khác trong quá trình thi công và sử dụng. Trong quá trình hoàn thiện, thay đổi, sửa chữa Nhà ở nếu Bên Mua gây hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật, phần sử dụng chung, tiện ích chung hoặc bất kỳ bất động sản nào khác thì phải sửa chữa trả lại nguyên

trạng ban đầu trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày hành vi này bị Bên Bán lập biên bản. Quá thời hạn nói trên mà Bên Mua không hoàn thành việc sửa chữa hư hỏng thì Bên Bán có quyền tự tiến hành sửa chữa và Bên Mua phải thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa thực tế.

- e) Sau khi nhận bàn giao Nhà ở từ Bên Bán, Bên Mua cam kết sẽ tuân thủ và đảm bảo rằng người thuê Nhà ở và/hoặc người sử dụng thực tế Nhà ở phải tuyệt đối tuân thủ các quy định của Hợp đồng này, Quy chế quản lý Dự án (nếu có) và các quy định liên quan của pháp luật khi thực hiện bất kỳ công việc gì liên quan đến Nhà ở bao gồm xây dựng, nâng cấp, mở rộng, trang trí, treo biển hiệu, sửa chữa hoặc duy tu bảo dưỡng.

3. Miễn trách nhiệm

- a) Bên Mua sẽ chịu trách nhiệm quản lý đối với Nhà ở nêu tại Hợp đồng này kể từ ngày nhận bàn giao.
- b) Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc chậm trễ bàn giao Nhà ở theo quy định trong Hợp đồng này nếu bị gây ra bởi những thay đổi về chính sách, pháp luật của Việt Nam và/hoặc trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng.
- c) Bên Bán không chịu trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa, nâng cấp, cải tạo Nhà ở do Bên Mua hoặc người của Bên Mua thực hiện gây ra, đồng thời không phải chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi vi phạm của các Chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà ở khác trong Dự án gây ra cho Bên Mua.
- d) Sau khi nhận bàn giao Nhà ở từ Bên Bán, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm và phải khước từ mọi khiếu nại, kiện tụng đối với Bên Bán từ các Bên thuê, người sử dụng, khách của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba phát sinh từ các hoạt động, công việc hay vụ việc có liên quan đến Nhà ở mà Bên Mua đã mua theo Hợp đồng này.

4. Thỏa thuận khác

- a) Trong suốt thời gian có hiệu lực của Hợp đồng và trong vòng 24 (hai mươi tư) tháng kể từ ngày Hợp đồng này chấm dứt, Các Bên không được tiết lộ bất kỳ thông tin nào của hoặc liên quan đến Hợp đồng này, và bất kỳ thông tin nào của Bên kia cho bất kỳ bên thứ ba nào mà không được sự chấp thuận trước bằng văn bản của Bên đó, trừ trường hợp cung cấp cho các cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- b) Việc ký kết Hợp đồng này là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai lừa dối, ép buộc. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, nếu cần thay đổi hoặc bổ sung một số nội dung của Hợp đồng này thì các bên sẽ tiến hành xác lập thêm Phụ lục Hợp đồng

mới có chữ ký, đóng dấu (nếu có) của hai bên và là bộ phận không tách rời của Hợp đồng này.

- c) Tất cả các quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp đồng này sẽ là quyền, lợi ích, trách nhiệm và nghĩa vụ ràng buộc đối với Bên Nhận chuyển nhượng Hợp đồng. Trong trường hợp Bên Mua chết hoặc bị Tòa án tuyên bố là đã chết, thì những người có quyền được hưởng di sản thừa kế theo di chúc hoặc theo pháp luật của Bên Mua phải kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp đồng này.

ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp đồng này được diễn giải và điều chỉnh theo pháp luật Việt Nam.
2. Trong trường hợp có tranh chấp xảy ra, các bên cam kết cùng nhau giải quyết một cách thiện chí thông qua con đường hòa giải, thương lượng trên quan điểm hai bên cùng có lợi, thiện chí, hợp tác, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nhau.
3. Nếu tranh chấp không giải quyết được thông qua con đường hòa giải, thương lượng thì sau thời hạn 30 (ba mươi) 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 quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết tranh chấp theo quy định của pháp luật Việt Nam. Phán quyết của Tòa án nhân dân có thẩm quyền là phán quyết cuối cùng để hai bên thực hiện, mọi chi phí phát sinh và án phí do bên thua kiện chịu trách nhiệm thanh toán.

ĐIỀU 19. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp đồng này có 19 điều, 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.
Bên Mua có trách nhiệm nộp lại bản gốc Hợp đồng nêu trên cho Bên Bán tại thời điểm Bên Bán thông báo cung cấp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận.
3. Kèm theo Hợp đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà ở mua nêu tại Điều 2 của Hợp đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng Nhà ở, 01 bản sao Văn bản số 12482/SXD-QLN ngày 10/06/2026 của Sở Xây dựng thành phố Hà Nội về việc nhà ở hình thành trong tương lai tại Dự án Khu nhà ở Làng hoa Tiên Phong tại xã Tiên Phong, huyện Mê Linh, thành phố Hà Nội (nay là xã Mê Linh, thành phố Hà Nội) đủ điều kiện đưa vào kinh doanh.
Các phụ lục đính kèm Hợp đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của hai bên là nội dung không tách rời Hợp đồng này và có hiệu lực thi hành đối với hai bên.

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

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

PHỤ LỤC 01

TIÊU CHUẨN BÀN GIAO THÔ CỦA NHÀ Ở

*(Đính kèm: HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở số ngày giữa Công ty
Cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land và)*

STT	HẠNG MỤC	MÔ TẢ	QUY CÁCH VẬT LIỆU	XUẤT XỨ

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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

PHỤ LỤC 02

BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở

(Đính kèm: HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở số ngày giữa Công ty
Cổ phần đầu tư Bất động sản Prime Land và)

1. Các Bên cùng thống nhất mẫu Nội quy quản lý và sử dụng Nhà ở như sau:

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NỘI QUY QUẢN LÝ SỬ DỤNG NHÀ Ở

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 đi:

- “**Khu Vực Chung**” là toàn bộ phần diện tích và các công trình còn lại trong khuôn viên Khu Nhà ở ngoài các Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A và Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B, bao gồm nhưng không giới hạn bởi hệ thống đường, thoát nước, công viên, sân chơi thiếu nhi, nhà bảo vệ, hàng rào công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu Nhà ở và Dự Án.
- “**Cảnh Quan Chung**” là toàn bộ các hạng mục được bố trí ở Khu Vực Chung nhằm tạo cảnh quan cho Khu Nhà ở, bao gồm: quảng trường, sân chơi, vườn hoa/cây, thảm cỏ, cây xanh ven đường, đèn trang trí...
- “**Căn Nhà**” là Nhà ở liên kế/Biệt thự song lập/Biệt thự đơn lập được quy định chi tiết trong Hợp Đồng Mua Bán, nằm trong Khu Nhà ở;
- “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên A**” là <Công Ty của CĐT>;
- “**Nội Quy**” là bản Nội Quy Quản Lý và Sử Dụng Khu Nhà ở này và bất kỳ bản sửa đổi, bổ sung nào của bản Nội Quy;
- “**Luật Pháp 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 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 đảm bảo Khu Nhà ở được quản lý, vận hành và bảo trì theo đúng các điều khoản và điều kiện được quy định tại Nội Quy này;

- **“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 B theo quy định tại Nội Quy. Phí Quản Lý Vận Hành bao gồm cả phí quản lý vận hành của Khu Đô Thị phân bổ cho Khu Nhà ở và được xác định bởi Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- **“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 Nhà ở theo quy định của Nội Quy này;
- **“Chủ Sở Hữu”** hoặc **“Bên B”** 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 <Tên Dự án> tọa lạc tại <Địa chỉ dự án>;
- **“Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư”** là các diện tích và khu vực nằm trong và ngoài phạm vi Khu Nhà ở, thuộc quyền sở hữu riêng của Bên A, bao gồm các hạng mục: các bể bơi, trung tâm cộng đồng...
- **“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 như được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán;
- **“Tiện Ích Công Cộng”** là các công trình tiện ích công cộng cho Cư Dân trong Khu Nhà ở sử dụng bao gồm: quảng trường, vườn hoa/cây, thảm cỏ, sân chơi chung, tường rào an ninh, phòng trực an ninh, hệ thống đường nội bộ, hệ thống cấp thoát nước, đường dây điện, điện thoại, truyền dữ liệu và thông tin liên lạc, cáp ngầm, tổng đài, các trạm đầu cuối, đường ống kỹ thuật lắp đặt trong khuôn viên Khu Nhà ở và nằm bên ngoài Căn Nhà;
- **“Cư Dân”** bao gồm chủ sở hữu, người sử dụng của mỗi Căn Nhà trong Khu Nhà ở;
- **“Hợp Đồng Mua Bán”** là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở được ký kết bởi Bên A và Bên B 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 B;
- **“Khu Đô Thị”** có nghĩa là <Tên dự án> được <Công ty của CĐT> đầu tư và xây dựng.
- **“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 ở”** là phân khu có tên gọi <Tên dự án> hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư thuộc Dự án, được sử dụng để xây dựng các căn biệt thự, được ngăn cách với các phân khu khác và phần còn lại của Dự Án bằng hàng rào và hệ thống cổng ra vào riêng.

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 Chương là các tham chiếu đến Điều và Phụ Chương 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 ở cho mục đích:

- a) Quy định việc sử dụng hằng ngày của Căn Nhà và Khu Vực Chung cũng như việc quản lý và quản trị Khu Nhà ở 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 ở;
- f) Xây dựng một khu dân cư văn minh, sạch đẹp và 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 ở 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 ở.

Điều 4. Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư

- 4.1. Tự quản lý thiết kế bên ngoài của Khu Nhà ở và việc sử dụng, bảo trì hạ tầng kỹ thuật và xã hội của Khu Nhà ở 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 Phí Quản Lý Vận Hành (nếu Chủ Đầu Tư tự quản lý vận hành Khu Nhà ở) hoặc ủy quyền cho Doanh Nghiệp Quản Lý thu Phí Quản Lý Vận Hành (nếu Chủ Đầu Tư đã chọn lựa và chỉ định một Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý vận hành Khu Nhà ở) theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và Nội Quy này;
- 4.3. Cung cấp hoặc hướng dẫn Công Ty Quản Lý cung cấp hướng dẫn sử dụng Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung và Tiện Ích Công Cộng 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 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 Ở

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 dịch vụ quản lý đối với Khu Nhà ở theo các nội dung dịch vụ như quy định tại Nội Quy này.
- 5.2. Để đảm bảo Khu Nhà ở được quản lý, vận hành và bảo trì theo đúng tiêu chuẩn và chất lượng của toàn bộ Khu Đô Thị, 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 Công Cộng và các trang thiết bị và tiện ích khác trong Khu Nhà ở (bao gồm trạm bơm nước, hệ thống cấp thoát nước và hệ thống cung cấp điện v.v.);
 - b. Giữ gìn an ninh trật tự trong Khu Nhà ở (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. Chăm sóc 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 ở;
 - e. Giám sát và nhắc nhở Cư Dân sống trong Khu Nhà ở tuân thủ với Nội Quy này;
 - f. Áp dụng các biện pháp cần thiết để ngăn chặn rủi ro hoặc các mất mát, thiệt hại xảy ra đối với Cư Dân và Khu Nhà ở, và tiến hành sửa chữa các hạng mục của Tiện Ích Công Cộng nhằm đảm bảo hoạt động bình thường cho Khu Nhà ở;
 - 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 chữa một cách hợp lý phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Quản Lý Vận Hành tùy từng thời điểm.

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 Công Cộng trong Khu Nhà ở sẽ được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý theo chỉ dẫn của các kiến trúc sư và 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 ở và các chức năng của Tiện Ích Công Cộng trong quá trình khai thác sử dụng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:

- a. Thực hiện giám sát thường xuyên để kịp thời phát hiện các dấu hiệu xuống cấp của các Tiện Ích Công Cộng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, 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, Tiện Ích Công Cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật, 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.

Điều 8. Quyền và nghĩa vụ của đơn vị quản lý vận hành Khu Biệt Thự

- 8.1. Đơn vị quản lý vận hành Khu Nhà ở (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 ở (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 việc quản lý và vận hành Khu Nhà ở nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, Tiện Ích Công Cộng;
 - b. Thông báo cho Cư Dân trên bản tin công cộng của Khu Nhà ở 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 trang thiết bị, công trình xây dựng trong Khu Vực Chung, Cảnh Quan Chung, Tiện Ích Công Cộng 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 Việt Nam; và
 - e. Yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước 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.

Điều 9. Phí Quản Lý Vận Hành và Tiện Ích

- 9.1. Phí Quản Lý Vận Hành đối với việc quản lý và vận hành Khu Nhà ở sẽ được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm đảm bảo Khu Nhà ở 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 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 và Tiện Ích Công Cộng (bao gồm máy bơm nước, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
 - c. Chi phí cho các dịch vụ trong Khu Nhà ở 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 ở;
 - 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 Công Cộng; và
 - g. Phí quản lý vận hành Khu Đô Thị phân bổ cho Khu Nhà ở được xác định bởi Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
- 9.2. Chủ Đầu Tư/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 là [___VNĐ/m²] ("**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/Doanh Nghiệp Quản Lý có quyền 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 chấp nhận rằng sẽ nộp đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành sau khi nhận bàn giao Căn Nhà 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, 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 ở 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 dịch vụ tiện ích được cung cấp bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm: v.v. 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 (3) 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 lãi suất bằng với mức lãi suất áp dụng đối với khoản vay tiêu dùng của ngân hàng mà Chủ Đầu Tư mở tài khoản để nhận khoản 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 khi chi phí hoặc trách nhiệm đó liên quan đến hay phát sinh từ thiệt hại gây ra cho Khu Nhà ở 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, hoặc do hành vi bất cẩn hoặc việc không thực hiện 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 nhưng 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 và 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 tiếp thị và mua bán.

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 ở, 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 chuyển giao 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 chỉ được sử dụng Căn Nhà của mình vào mục đích để ở, không được sử dụng vào mục đích khác trừ khi có sự chấp thuận của Chủ Đầu Tư và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp nào có thể làm hại đến uy tín của Dự Án và/hoặc Khu Nhà ở. Cư Dân không được làm bất cứ điều gì có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc gây nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Nhà ở 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 ở, 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... 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 Công Cộng

- a. Mọi Cư Dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Tiện Ích Công Cộng và chỉ được sử dụng Tiện Ích Công Cộng đúng với chức năng và quy định của Nội Quy này.
- b. Cư Dân không được sử dụng Tiện Ích Công Cộng mà có thể cản trở việc sử dụng hợp pháp Tiện Ích Công Cộng của Cư Dân khác. Cư Dân không được sử dụng Tiện Ích Công Cộng vào các mục đích bất hợp pháp, gây tổn hại đến danh tiếng

của Khu Nhà ở, 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 và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư hoặc điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Tiềm Ích Công Cộng, 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 này, 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 kỳ 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 ở.
- b. Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, vv... 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 ở 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 Biệt Thự. 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 Căn Nhà khác hoặc làm thay đổi ngoại thất Căn Nhà mà gây ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung của Khu Nhà ở. 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 ở.

11.8. Phòng chống cháy nổ

- a. Cư Dân không được tàng trữ trong Căn Nhà của mình hoặc ở Khu Vực Chung hoặc bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà ở 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 ở mà có nguy cơ dẫn tới hỏa hoạn, gây ra thiệt hại hoặc 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 ở. 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 ở, 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 ở 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 còn có quyền đăng ký sử dụng vị trí đỗ xe

ưu tiên được kẻ vạch sơn của mỗi cụm nhà.

- c. Cư Dân không được để bất kỳ đồ vật nào khác tại vị trí đỗ xe ưu tiên hoặc đỗ xe bữa 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 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 tường 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 của mình 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 bữa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh tại Căn Nhà khác, tại hoặc xung quanh khu vực Tiện Ích Công Cộng 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 ở 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 ở 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 Biệt Thự.

11.15. Thanh toán chi phí tiện ích

Cư Dân phải thanh toán các chi phí sinh hoạt cá nhân như chi phí điện, nước, khí đốt, điện thoại, kết nối internet hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác theo hóa đơn phát hành của các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích liên quan, trong thời hạn mà các nhà cung cấp dịch vụ tiện ích 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 Phí Quản Lý Vận Hành của Cư Dân đó.

11.16. Sử dụng công trình tiện ích

- a. Cư Dân và khách của mình được sử dụng các công trình tiện ích sẵn có thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư trong khuôn viên Khu Nhà ở. Chủ Đầu Tư sẽ áp dụng một mức phí nhất định khi Cư Dân sử dụng công trình tiện ích để duy trì hoạt động của công trình tiện ích đó. Chủ Đầu Tư sẽ ban hành các quy định liên quan đến việc sử dụng công trình tiện ích.
- 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 công trình tiện ích. Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi các quy định này mà không phải báo trước cho Cư Dân.

Điều 12: Lắp đặt thiết bị, sửa chữa và cải tạo Căn Nhà

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 ở. 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 ở 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 ở.
- 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 Công Cộng và Cư Dân khác trong Khu Nhà ở. 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 hay 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, panô, 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 ở 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 ở. 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 ở sẽ được giải quyết bằng hình thức hòa giải (Cư Dân tự hoà giải hoặc Chủ Đầu Tư tổ chức hoà giải). Nếu không hoà giải được thì chuyển tòa án có 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. Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, 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 vi phạm 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 ở, 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 cho 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 ở, 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, bất kể sự kiện bất khả kháng đó có phát 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 ở, 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 ở. 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 (i) 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 (ii) việc sửa đổi được thực hiện phù hợp với mục đích nêu tại Điều 2 của Nội Quy này.

....., ngày ... tháng ... năm

CHỦ ĐẦU TƯ

2. Các Bên cùng thống nhất Nội quy quản lý sử dụng Nhà ở này được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm theo quyết định của Bên Bán để đảm bảo phù hợp với quy định pháp luật và cho mục đích quản lý Nhà ở một cách tốt nhất.

BÊN BÁN

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

BÊN MUA

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