

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

---

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THÁP TÀNG**  
**Số: «Số\_HĐ»**

**Dự án: Hải Đăng City**

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG**

**Và**

**«Quý\_danh» «Tên\_KH»**  
**«Quý\_danh1» «Tên\_KH1»**

**Hà Nội, ..... tháng ..... năm 2024**

# CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

---

Hà Nội, ngày ..... tháng ..... năm 2024

## HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở THÁP TÀNG

Số: **«Số\_HĐ»**

### **Căn cứ pháp lý:**

- Bộ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015;
- Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 27/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Nhà Ở”);
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 28/11/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Kinh doanh bất động sản”);
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/07/2024 của Chính phủ hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản;
- Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng số 19/2023/QH15 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 20/6/2023 và các văn bản hướng dẫn thi hành (“Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng”)
- Căn cứ Nghị định số 55/2024/NĐ-CP ngày 16/5/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng;
- Văn bản số 1351/QHKT-TMB-PAKT (P1) ngày 12/03/2017 về việc chấp thuận điều chỉnh bản vẽ tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Sở Quy hoạch – Kiến trúc.
- Quyết định 8823/QĐ-UBND ngày 21/12/2017 của UBND thành phố Hà Nội về việc chấp thuận điều chỉnh Dự án Hải Đăng City tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy;
- Quyết định 1753/QĐ-UBND ngày 11/4/2018 về việc điều chỉnh một số nội dung ghi tại Điều 2 Quyết định số 872/QĐ-UBND ngày 13/02/2015 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 61.138,4 m<sup>2</sup> đất tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm; giao 62.632,2 m<sup>2</sup> đất tại phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy và phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng để thực hiện dự án Hải Đăng City (giai đoạn 1);

- Quyết định số 1173/2017/QĐ-HĐQT của Công ty cổ phần đầu tư Địa ốc Hải Đăng về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu nhà ở thấp tầng NOCT2- Dự án Hải Đăng City
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số 0105747310 do Phòng đăng ký kinh doanh của Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 22/12/2011;
- Giấy phép xây dựng số: 75/GPXD do Sở xây dựng TP Hà Nội cấp ngày 25/10/2019;
- Thông báo tín dụng ngày 18/11/2018 của Ngân hàng TMCP Phát triển TP HCM – Chi nhánh Hà Nội (HDBank Hà Nội) về việc Cấp bảo lãnh đối với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Hải Đăng;
- Văn bản số 1680/SXD-QLN của Sở xây dựng TP Hà Nội ký ngày 02/03/2020 về việc chấp thuận Nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Hải Đăng City đưa vào kinh doanh;
- Các hồ sơ pháp lý khác liên quan đến dự án;
- Nhu cầu của Các Bên.

Chúng tôi, gồm các bên dưới đây:

**I. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên Bán):**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC HẢI ĐĂNG**

Địa chỉ : Số 9, Ngõ 29 Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội.

Mã số DN : 0105747310

Điện thoại : 19006963 Website: thezei.vn

Email : services@thezei.vn

Số tài khoản : 0097 0407 0023 271 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển Thành phố Hồ Chí Minh (HDBank) - Chi nhánh Hà Nội

Đại diện : Ông ĐẶNG XUÂN TÂM Chức vụ: Tổng Giám Đốc

(Giấy ủy quyền số: 607/2018/UQ-ĐOHD do Chủ tịch HĐQT ký ngày 30/06/2018).

**II. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi là Bên Mua):**

- «Quý\_danh1»«Quý\_danh» : «Tên\_KH1»«Tên\_KH»

- Năm sinh : 1969«Ngày\_sinh»

- Giới tính : Nữ

- Quốc tịch : Việt Nam

- CMND/Hộ chiếu/CCCD số: «CMND1»«CMND» - Ngày cấp:

«Ngày\_cấp1»«Ngày\_cấp»

- Nơi cấp : «Nơi\_cấp1»«Nơi\_cấp»

- Nơi đăng ký cư trú: «Hộ\_khẩu1»«Hộ\_khẩu»

- Địa chỉ liên hệ: «ĐC\_liên\_hệ1»«ĐC\_liên\_hệ»

- Điện thoại : «SĐT1»

- Mã số thuế cá nhân:.....

**Xét rằng:**

- (i) Bên Bán là Chủ đầu tư Dự án khu nhà ở thấp tầng NOCT2 thuộc Dự án Hải Đăng City tại phường Mỹ Đình 2, quận Nam Từ Liêm và phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội (“**Dự án**”); Bên Bán đã thực hiện việc giới thiệu, cung cấp

đầy đủ hồ sơ pháp lý và các điều kiện theo quy định của pháp luật về việc mua bán Căn Nhà thấp tầng của Dự án;

- (ii) Bên Mua là chủ thể có đủ năng lực hành vi và thuộc đối tượng được phép sở hữu Nhà ở theo pháp luật Việt Nam. Bên Mua có nhu cầu mua và có khả năng tài chính hợp pháp để mua Căn Nhà thấp tầng tại Dự án do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư; Bên Mua đã tìm hiểu các thông tin liên quan đến Căn Nhà mà Bên Mua ký kết và thực hiện theo Hợp Đồng Mua Bán này; Đã được giới thiệu, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý và các điều kiện mua bán Căn Nhà thấp tầng nêu trên;

Việc mua bán Căn Nhà này giữa Các Bên được thực hiện theo nguyên tắc tự nguyện, bình đẳng, trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật. Sau khi thỏa thuận, Các Bên thống nhất ký kết Hợp Đồng Mua Bán này với các điều khoản và điều kiện dưới đây:

## **ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ GIẢI THÍCH**

Các từ và thuật ngữ được giải thích dưới đây chỉ nhằm mục đích thuận tiện cho việc tra cứu và không làm ảnh hưởng nội dung của các điều khoản. Nếu có sự mâu thuẫn giữa nội dung của một điều khoản cụ thể với tiêu đề/tên của điều khoản đó thì sẽ áp dụng nội dung của điều khoản đó để giải quyết các vấn đề được đặt ra trong phạm vi điều khoản đó;

Các tham chiếu đến Bên Thứ Ba sẽ được hiểu là các tham chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân, cũng như những người thừa kế hoặc những người thay thế các cá nhân hoặc pháp nhân đó.

Trong Hợp Đồng này các từ và cụm từ dưới đây được hiểu như sau:

- 1.1. “Người đại diện của Bên Mua để thực hiện các giao dịch”:** Trong trường hợp Bên Mua có từ 02 người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người trong số họ. Toàn bộ nghĩa vụ, trách nhiệm của Bên Mua quy định theo Hợp Đồng này là nghĩa vụ, trách nhiệm liên đới. Vì vậy, Bên Bán sẽ không buộc phải xác định nghĩa vụ cá nhân của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này một cách độc lập. Để thuận tiện, những người thuộc Bên Mua tại đây sẽ ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua nêu tại Hợp Đồng này là người đại diện theo ủy quyền (“*Người Ủy Quyền*”) để thực hiện các giao dịch với Bên Bán liên quan đến Căn Nhà và mọi hành động của Người Ủy Quyền sẽ ràng buộc tất cả người/những người thuộc Bên Mua mà không cần có sự chấp thuận riêng rẽ của từng người. Tuy nhiên, mọi văn bản giấy tờ cần phải có chữ ký của những người thuộc Bên Mua theo quy định của pháp luật về việc mua bán nhà ở thì phải có chữ ký đầy đủ của từng người thuộc Bên Mua;
- 1.2. “Hai Bên/Các Bên”** có nghĩa là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng này, “Bên” có nghĩa là riêng Bên Mua hoặc Bên Bán, tùy từng trường hợp;
- 1.3. “Bên Thứ Ba”** có nghĩa là bất kỳ một Bên nào khác không phải là một trong Hai Bên ký kết Hợp Đồng;
- 1.4. “Chủ Đầu Tư”** là Bên Bán “**Bên A**” hoặc Công ty Cổ Phần Đầu Tư Địa Ốc Hải Đăng.

- 1.5. **"Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền"** Là các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp phép, phê duyệt, chấp thuận và quyết định các nội dung khác liên quan đến Dự án, Hợp Đồng này theo Quy định của Pháp luật;
- 1.6. **"Dự Án"** có nghĩa là Dự án Hải Đăng City do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư;
- 1.7. **"Căn Nhà/Nhà Thấp Tầng"** là Căn nhà bao gồm: Quyền sử dụng Lô đất xây dựng Căn nhà đã được kết nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực, quyền sở hữu nhà xây thô, hoàn thiện mặt ngoài theo hồ sơ thiết kế do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, được Các Bên thống nhất tại Hợp Đồng này và Phụ Lục 1 đính kèm;
- 1.8. **"Tổng Giá Trị Căn Nhà"/"Giá Bán Căn Nhà"** là giá mua bán/chuyển nhượng Căn nhà theo thỏa thuận của Các Bên nêu tại Điều 3 và Phụ Lục 2 đính kèm mà Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán;
- 1.9. **"Hợp Đồng/Hợp Đồng Mua Bán Nhà Thấp Tầng"** là Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này, các Phụ lục sửa đổi, bổ sung sau thời điểm ký Hợp Đồng này được ký giữa Hai bên;
- 1.10. **"Thời Gian Bàn Giao Căn nhà/Ngày Bàn Giao Theo Thông Báo"** có nghĩa là ngày bàn giao được dự kiến nêu tại khoản 5.1 Điều 5 của Hợp Đồng này;
- 1.11. **"Bảo Hành Nhà Ở"** là việc khắc phục, sửa chữa, thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 7 của Hợp Đồng này khi bị hư hỏng, khiếm khuyết hoặc thiết bị vận hành không bình thường mà không phải do lỗi của người sử dụng Nhà ở gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về Nhà ở. Thời gian bảo hành theo tiêu chuẩn của nhà sản xuất và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- 1.12. **"Giá trị chất lượng tương đương"** là các thiết bị, vật liệu được sử dụng trong công trình xây dựng Căn Nhà này không giống với mô tả tại Phụ lục số 1 Hợp Đồng nhưng tương đương về chất lượng và giá trị sử dụng
- 1.13. **"Sự kiện bất khả kháng"** là sự kiện xảy ra một cách khách quan mà Mỗi Bên hoặc Các Bên trong Hợp Đồng này không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là sự kiện bất khả kháng quy định cụ thể tại Điều 14 của Hợp Đồng này;
- 1.14. **"Ngày làm việc"** có nghĩa là các ngày từ thứ 2 đến thứ 6 trong tuần, không bao gồm các ngày nghỉ, ngày lễ, ngày Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 1.15. **"Quy định của Pháp luật"** là toàn bộ các quy định pháp luật của Nhà nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;
- 1.16. **"Giấy Chứng Nhận"** có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ở của Căn Nhà do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua;
- 1.17. **"Thuế GTGT"** là thuế giá trị gia tăng phải nộp liên quan đến việc mua bán Căn Nhà theo quy định của pháp luật Việt Nam;
- 1.18. **"VNĐ/Đồng Việt Nam"** là đồng tiền hợp pháp của Việt Nam;

- 1.19. “**Diện tích xây thô sàn của 1 tầng**” được tính trên cơ sở toàn bộ diện tích trong phạm vi mép ngoài của các tường bao thuộc tầng, diện tích đổ Sàn Bê tông Hành lang, Ban công, Lô gia, Mái đua, Kết cấu mái...
- 1.20. “**Tổng diện tích sàn xây thô**” bằng tổng diện tích sàn xây dựng trên ô đất theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công.
- 1.21. “**Mặt ngoài căn nhà**” là toàn bộ các mặt của thửa đất quy hoạch được tiếp giáp với các trục giao thông khu vực.

## **ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ CĂN NHÀ**

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua Nhà Thấp Tầng thuộc Dự án Hải Đăng City với các thông tin, đặc điểm như mô tả tại Phụ Lục 1 kèm theo Hợp Đồng này thuộc Dự án do Bên Bán làm Chủ đầu tư.

Các thông tin về Dự án và Nhà ở thấp tầng Bên Bán cung cấp đầy đủ cho Bên Mua và Bên Mua đã nghiên cứu và xem xét đầy đủ các thông tin và tài liệu do Bên Bán cung cấp.

## **ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, TIẾN ĐỘ VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

### **3.1. Giá Bán Căn nhà:**

Giá Bán Căn Nhà được hai bên thống nhất tại Phụ lục 02 kèm theo Hợp Đồng này;

### **3.2. Điều chỉnh Giá:**

Giá Bán Căn Nhà theo đơn giá cố định, không thay đổi trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng, trừ trường hợp diện tích đất thực tế tăng hoặc giảm vượt quá **1%** (*một phần trăm*) và diện tích sàn xây dựng tăng hoặc giảm vượt quá **2%** (*hai phần trăm*) so với Diện tích được mô tả tại Phụ Lục 1 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 Phụ Lục 2. Việc điều chỉnh giá bán theo diện tích thực tế bàn giao được điều chỉnh tại lần thanh toán khi Bên Bán tiến hành thủ tục Bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua (*nếu có điều chỉnh, hai bên sẽ ký phụ lục cho việc điều chỉnh này*).

### **3.3. Tiến độ thanh toán:**

- a. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo tiến độ được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng;
- b. Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

### **3.4. Đồng tiền thanh toán:**

Đồng tiền thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng đồng Việt Nam.

### **3.5. Hình thức thanh toán:**

Bên Mua thanh toán cho Bên Bán bằng chuyển khoản hoặc nộp tiền mặt vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán theo thông tin tài khoản nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này. Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí khác phải trả hoặc phải tính liên quan đến việc thanh toán do Bên Mua chịu.

Trong trường hợp Bên Mua thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng này bằng chuyển khoản/điện chuyển tiền, Bên Bán sẽ chỉ xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi số tiền đã chuyển được ghi có vào tài khoản Ngân hàng của Bên Bán;

Tùy từng trường hợp, Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán và/hoặc yêu cầu Bên Mua bổ sung số tiền còn thiếu, tiền lãi, tiền phạt vi phạm, các khoản phí, lệ phí mà Bên Mua phải trả và/hoặc áp dụng các chế tài phạt vi phạm kể cả việc chấm dứt Hợp đồng khi Bên Mua chưa thanh toán các khoản tiền lãi, tiền phạt vi phạm do vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc các khoản thuế, phí, lệ phí khác mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả.

### **ĐIỀU 4: CHẤT LƯỢNG, TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG CĂN NHÀ.**

- 4.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà ở nêu tại Điều 2 và Phụ lục 1 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng mà Bên Bán đã cam kết thể hiện trong Hợp Đồng này;
- 4.2. Tiến độ xây dựng và bàn giao Nhà ở: Theo thỏa thuận tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng;
- 4.3. Bên Bán cam kết thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội (nếu có) phục vụ nhu cầu ở tại Khu Nhà Thấp Tầng theo đúng quy hoạch, thiết kế đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng, tiêu chuẩn xây dựng theo đúng quy định của pháp luật.
- 4.4. Bên Bán cam kết 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 Căn Nhà cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống cung cấp chất đốt; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống công trình hạ tầng xã hội ...

### **ĐIỀU 5: BÀN GIAO CĂN NHÀ.**

#### **5.1. Ngày bàn giao Căn Nhà:**

Các Bên đồng ý rằng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên Mua sau khi: (i) Căn Nhà đã đủ điều kiện bàn giao theo quy định của pháp luật; (ii) Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán, các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có) và các chi phí, nghĩa vụ khác có liên quan; (iii) Bên Mua không vi phạm Hợp đồng này hoặc bất kỳ quy định nào của pháp luật liên quan đến việc mua và sử dụng Căn Nhà dẫn đến Hợp đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu.

Bên Mua đồng ý rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng căn nhà đã đủ điều kiện bàn giao. Bên Mua đã kiểm tra và xác nhận căn nhà được thi công theo đúng thiết kế, danh mục vật tư theo đúng quy định tại Phụ lục 01 của hợp đồng này.

**5.2.** Ngoài trường hợp theo khoản 5.1 Điều này, Bên Bán có thể chậm bàn giao Căn Nhà nếu xảy ra một trong các trường hợp sau:

- a. Do nguyên nhân bất khả kháng: Trong trường hợp xảy ra Sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên Bán không thể bàn giao Căn Nhà vào Ngày dự kiến bàn giao thì Bên Bán được quyền trì hoãn việc bàn giao Căn nhà cho đến khi Sự kiện bất khả kháng kết thúc và khi Bên Bán đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự kiện bất khả kháng này;
- b. Do Bên Mua chậm thanh toán theo Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo và/hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào khác, trong trường hợp này, thời hạn bàn giao được cộng dồn tương ứng với thời hạn Bên Mua chậm thanh toán hoặc thời hạn chậm khắc phục vi phạm;
- c. Do thay đổi thiết kế hoặc vật liệu hoàn thiện Căn Nhà theo đề xuất của Bên Mua và được Bên Bán chấp thuận, thời hạn chậm bàn giao được điều chỉnh tương ứng cho đến khi Bên Bán có thông báo bàn giao cho Bên Mua;
- d. Tại thời điểm bàn giao Căn Nhà, nếu Căn Nhà có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả trong Hợp Đồng và các Bên thống nhất việc xử lý theo Điều 5.5.b.

**5.3. Trách nhiệm do chậm bàn giao:**

Trừ trường hợp nêu tại khoản 5.1 và 5.2 Điều này, nếu Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà thì Bên Mua có quyền áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 Hợp đồng này.

**5.4. Thông báo bàn giao:**

Sau khi Bên Bán hoàn thành xong việc xây dựng Căn Nhà và tùy thuộc Bên Mua đã hoàn thành mọi nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và tới thời điểm dự kiến bàn giao, Bên Bán sẽ gửi Thông báo bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo nội dung:

- a. Ngày cuối cùng Bên Mua phải nhận bàn giao là không quá 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo bàn giao (*ngày gửi theo dấu bưu điện*); Bên Mua có trách nhiệm xác nhận ngày bàn giao cụ thể (trong thời hạn bàn giao Bên Bán đã thông báo) cho Bên Bán trong thời hạn không quá 05 (*năm*) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo bàn giao. Việc Bên Mua không xác nhận ngày bàn giao cụ thể không miễn trừ trách nhiệm nhận bàn giao của Bên Mua.
- b. Các khoản tiền đến hạn Bên Mua phải trả trước khi nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng này.

**5.5. Điều kiện nhận bàn giao Căn Nhà:**

Các Bên đồng ý rằng Căn Nhà được xem như đủ điều kiện bàn giao khi:

- a. Bên Mua đã thanh toán đủ 95% giá trị Căn Nhà theo quy định tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này cùng các khoản tiền phạt, lãi chậm thanh toán, tiền phạt vi phạm (nếu có);
- b. Các Bên đồng ý rằng việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Căn Nhà được xem là đã thỏa mãn yêu cầu và đủ điều kiện bàn giao vào Ngày bàn giao theo thông báo. Trường hợp có bất cứ khiếm khuyết nào trong Căn Nhà thuộc diện được bảo hành kết cấu hoặc khiếm khuyết được xem như khiếm khuyết thông thường sẽ không được xem là cơ sở để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Căn Nhà. Tuy nhiên, Bên Mua có trách nhiệm thông báo các khiếm khuyết này cho Bên Bán để Bên Bán yêu cầu đơn vị thi công bảo hành nhà ở theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này.
- c. Bên Mua đã cung cấp cho Bên Bán một thư bảo lãnh thanh toán không hủy ngang có giá trị bằng 5% giá bán Căn Nhà do một ngân hàng thương mại được thành lập và hoạt động hợp pháp tại Việt Nam phát hành. Hợp đồng cấp bảo lãnh thanh toán nêu tại điểm này do Bên Mua chủ động làm việc, ký kết với ngân hàng để phát hành, trong đó, để đảm bảo cho việc cấp bảo lãnh, Bên Mua sẽ là chủ thể đứng tên tài khoản có khoản tiền bằng 5% giá bán căn hộ bị phong tỏa bởi ngân hàng bảo lãnh.

Nội dung bảo lãnh: Trong trường hợp đến hạn thanh toán mà Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 5% còn lại của Giá bán căn nhà theo quy định của hợp đồng, ngân hàng bảo lãnh sẽ thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán thay cho Bên Mua với thời hạn thanh toán là trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc kể từ ngày nhận được hồ sơ yêu cầu thanh toán của Bên Bán. Hồ sơ yêu cầu thanh toán bao gồm: Thông báo yêu cầu ngân hàng thanh toán, bản gốc Thư bảo lãnh thanh toán và bản sao Giấy chứng nhận (có xác nhận sao y bản chính của Bên Bán).

Thời hạn bảo lãnh: 365 ngày.

Chi phí phát hành bảo lãnh do Bên Bán chi trả.

#### **5.6. Ngày nhận bàn giao:**

- a. Căn Nhà được coi như đã được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua vào ngày Bên Bán ký Biên bản bàn giao hoặc là ngày cuối cùng phải nhận bàn giao Căn Nhà theo Thông báo bàn giao của Bên Bán tùy thuộc vào ngày nào đến trước;
- b. Vào ngày bàn giao thực tế, Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn nhà và ký biên bản bàn giao. Bên Mua có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) yêu cầu Bên thứ ba (là một đơn vị có chức năng đo đạc độc lập) để xác định lại diện tích sử dụng ngôi nhà với chi phí do Bên Mua chịu.
- c. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Nhà mà không có lý do chính đáng thì được xem như Bên Mua đã đồng ý và chính thức nhận bàn giao Căn Nhà theo thực tế. Trong

trường hợp này, Bên Bán được xác định là đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo Hợp Đồng này, Bên Bán không phải thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán số tiền 5% còn lại và các khoản thanh toán khác (nếu có), Bên Mua được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận. Đồng thời, Bên Bán có quyền thu phí quản lý và trông coi Căn Nhà trong thời gian Bên Mua không nhận bàn giao với mức phí là: 500.000đ/ngày (x) số ngày thực tế Bên Mua chậm nhận bàn giao.

Để làm rõ, việc Bên Mua không nhận bàn giao Căn Nhà sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp đồng. Đồng thời, Bên Mua phải chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Căn Nhà, kể cả trường hợp Bên Mua đã thực tế sử dụng hay chưa sử dụng Căn Nhà.

#### **5.7. Bảo lưu quyền sở hữu và trách nhiệm chịu rủi ro:**

- a. Quyền sở hữu Căn Nhà vẫn thuộc Bên Bán cho tới khi Bên Mua thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Nhà và các khoản phải thanh toán khác theo Hợp Đồng này cho Bên Bán, kể cả trong trường hợp Căn Nhà đã được bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng này và/hoặc Giấy chứng nhận đã được cấp cho Bên Mua;
- b. Tuy nhiên không phụ thuộc vào việc bảo lưu quyền sở hữu theo điểm a khoản này, kể từ Ngày bàn giao theo quy định tại khoản 5.6 nêu trên, Bên Mua sẽ tiếp nhận và phải chịu tất cả các nghĩa vụ, trách nhiệm và rủi ro có liên quan đến Căn Nhà (*bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán các thuế, phí về nhà ở, Phí Quản Lý Chung, các chi phí sử dụng dịch vụ điện, nước, điện thoại hoặc tiện ích khác*), kể cả trường hợp Bên Mua đã hay chưa sử dụng Căn Nhà.

### **ĐIỀU 6: ĐĂNG KÝ QUYỀN SỞ HỮU CHO BÊN MUA VÀ BÀN GIAO GIẤY CHỨNG NHẬN.**

#### **6.1. Đăng ký quyền sở hữu cho Bên Mua:**

Trong thời hạn theo quy định của pháp luật hiện hành, Bên Bán sẽ đại diện và thay mặt Bên Mua tiến hành thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho Bên Mua (trừ trường hợp Bên Mua có văn bản đề nghị tự làm thủ tục cấp giấy chứng nhận hoặc trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao nhà hoặc các trường hợp khác quy định tại Hợp đồng) với điều kiện sau:

- a. Bên Mua tuân thủ quy định của Hợp Đồng này và quy định hiện hành của Luật pháp Việt Nam;
- b. Bên Mua đã ký Biên bản nhận bàn giao Căn Nhà;
- c. Trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận, Bên Mua có trách nhiệm liên hệ với Bên Bán để ký và cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận. Sau thời hạn này, Bên Mua không đến ký và nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo của Bên

Bán thì được coi là Bên Mua tự nguyện thực hiện các thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận. Bên Bán sẽ hỗ trợ và cung cấp hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua với điều kiện Bên Mua có văn bản yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ theo quy định của pháp luật trong khoảng thời gian mà Bên Bán cho phép và đã thanh toán đầy đủ mọi khoản tiền thuộc nghĩa vụ của Bên Mua cho Bên Bán.

Để làm rõ, việc Bên Mua không cung cấp hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận hoặc Bên Mua không tự thực hiện việc xin cấp Giấy chứng nhận trong vòng 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo về việc làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp đồng và Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 của Hợp đồng;

- d. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán mọi khoản phí, chi phí hoặc thuế khác liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận;
- e. Bên Mua thừa nhận rằng thời gian xem xét và cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua phụ thuộc vào Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Bên Bán không chịu bất cứ trách nhiệm nào về việc Giấy chứng nhận của Bên Mua chậm được cấp mà không phải lỗi của Bên Bán.

## **6.2. Bàn giao Giấy chứng nhận:**

Sau khi Bên Bán nhận được Giấy chứng nhận từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho Bên Mua, Bên Bán sẽ gửi thông báo ngày bàn giao Giấy chứng nhận cho Bên Mua và thông báo số tiền đợt cuối cùng Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này (*trừ trường hợp Bên Mua tự thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận và trực tiếp nhận bàn giao Giấy chứng nhận từ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Bên Mua không nhận bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán hoặc Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng*). Sau khi Bên Bán nhận đủ số tiền còn lại của Hợp Đồng này, Bên Bán bàn giao Giấy chứng nhận và các giấy tờ khác liên quan đến Căn Nhà cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua vay vốn tại một tổ chức tín dụng và chưa hoàn trả đầy đủ khoản vay cho tổ chức tín dụng đó thì căn cứ theo thỏa thuận Ba Bên với Tổ chức tín dụng, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy chứng nhận cho Tổ chức tín dụng mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận hoặc hết thời hạn nêu tại điểm c khoản 6.1 Điều này hoặc Bên Mua không nhận bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán hoặc Bên Mua vi phạm các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng này bao gồm nhưng không giới hạn việc cung cấp đầy đủ hồ sơ liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận, không đến nhận Giấy chứng nhận theo thông báo của Bên Bán thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho Bên Bán trong thời hạn không quá 07 (*bảy*) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo của Bên Bán hoặc trong thời hạn không quá 15 (*mười lăm*) ngày kể từ ngày hết thời hạn cung cấp hồ sơ theo điểm c khoản 6.1 Điều này hoặc ngày cuối cùng phải nhận bàn giao theo thông báo của Bên Bán tùy theo trường hợp nào đến trước. Để làm rõ, khi Bên Mua vi phạm một trong các nghĩa vụ nêu trên, Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài quy định tại Điều 12 của Hợp đồng.

## **ĐIỀU 7: BẢO HÀNH NHÀ Ở**

### **7.1. Các hạng mục Bên Bán có nghĩa vụ bảo hành:**

- a. Các hạng mục kết cấu bao gồm: Móng, sàn, cột chịu lực, tường nhà và trần của Căn Nhà;
- b. Các hạng mục, thiết bị và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài được Bên Bán lắp đặt và hoàn thiện cho Căn Nhà như quy định tại Phụ Lục 1 theo các điều kiện và thời hạn bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà cung cấp các thiết bị đó.

### **7.2. Thời hạn bảo hành:**

- a. Thời hạn bảo hành đối với các hạng mục quy định tại điểm a khoản 7.1 Điều này là: 02 (Hai) tháng kể từ ngày đến hạn bàn giao theo Thư Thông báo bàn giao nhà của Bên Bán;
- b. Thời hạn bảo hành đối với các hạng mục, thiết bị và vật liệu hoàn thiện mặt ngoài như quy định tại điểm b khoản 7.1 Điều này theo thời hạn tương ứng do nhà sản xuất hoặc nhà cung cấp ký Hợp Đồng với Bên Bán hoặc với Nhà thầu xây dựng của Bên Bán.

### **7.3. Trách nhiệm bảo hành của Bên Bán:**

Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Căn Nhà bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các vật liệu cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện. Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bằng cách cho phép Bên Bán hoặc Bên được ủy quyền của Bên Bán vào trong Căn Nhà để tiến hành các hoạt động bảo hành; Đối với các hư hỏng, khiếm khuyết thuộc trách nhiệm của bên cung cấp vật liệu, thiết bị nhà ở, Bên Bán sẽ bàn giao cho Bên Mua phiếu bảo hành của nhà sản xuất vào ngày bàn giao Căn Nhà, Bên Mua có quyền yêu cầu bên cung cấp thiết bị nhà ở thực hiện bảo hành theo phạm vi, thời hạn và cách thức nêu tại phiếu bảo hành.

### **7.4. Trách nhiệm phối hợp khắc phục sự cố của Bên Mua:**

(i) Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Căn Nhà có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Bên Mua có trách nhiệm tiến hành các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế phát sinh thêm hư hỏng. Bên Mua có trách nhiệm chịu một phần chi phí bảo hành đối với những thiệt hại lẽ ra có thể ngăn chặn được nếu Bên Mua đã tiến hành những biện pháp cần thiết và hợp lý để ngăn chặn. Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những hư hỏng do Bên Mua tự ý sửa chữa dẫn đến không thể sửa chữa, khắc phục được.

(ii) Khi Bên Bán hoặc bên bảo hành thực hiện việc bảo hành cho Bên Mua thì Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán hoặc bên bảo hành thực hiện nghĩa vụ bảo hành theo đúng cam kết. Trường hợp, Bên Mua không tạo điều kiện cho Bên Bán hoặc bên bảo hành

thực hiện việc bảo hành này thì 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 xảy ra đối với các thiết bị/đồ vật gắn với Căn Nhà;

(iii) Các Bên theo đây đồng ý chấp nhận quyết định của kiến trúc sư chịu trách nhiệm thiết kế Căn Nhà (*quyết định của người này là cuối cùng và có giá trị ràng buộc Các Bên*) về việc khiếu nại của Bên Mua có hoặc không có liên quan đến nội dung Bảo hành về kết cấu hoặc Bảo hành các khiếm khuyết khác.

**7.5.** Bên Bán không chịu trách nhiệm bảo hành những trường hợp sau:

- a. Do bất cẩn, lỗi, hành vi trộm cắp, sử dụng sai mục đích hoặc chỉnh sửa của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào khác mà không được Bên Bán ủy quyền hợp pháp;
- b. Do sự kiện Bất khả kháng;
- c. Do quá trình sử dụng hoặc hao mòn tự nhiên.

## **ĐIỀU 8: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN.**

### **8.1. Quyền của Bên Bán:**

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán tiền mua Căn Nhà theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
- c. Có quyền từ chối giao dịch chuyển nhượng của Bên Mua cho Bên thứ ba nếu Bên Bán có cơ sở chứng minh rằng Bên thứ ba không được phép sở hữu Căn Nhà và/hoặc không có khả năng tài chính để thanh toán toàn bộ hoặc một phần các khoản tiền còn lại mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này;
- d. Bên Bán có quyền vào bất kỳ thời điểm nào, chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này cho Bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua;
- e. Yêu cầu Bên Mua trả tiền lãi chậm trả, tiền phạt khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và nhận bàn giao theo quy định tại Điều 12 và Điều 5 của Hợp Đồng này và có quyền áp dụng các chế tài khác quy định tại Hợp đồng;
- f. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Nhà và có quyền từ chối bàn giao Căn Nhà hoặc bàn giao bản chính Giấy chứng nhận cho Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền và các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và Phụ lục 2 của Hợp Đồng này. Việc bảo lưu này không ràng buộc trách nhiệm/ngĩa vụ của Bên Bán đối với các rủi ro của Căn Nhà;

- g. Được quyền thay đổi vật liệu xây dựng công trình, trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện mặt ngoài có chất lượng và giá trị sử dụng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng;
- h. Được quyền bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Nhà cho Tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp quyền mua Căn Nhà cho Tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho Tổ chức tín dụng (nếu có);
- i. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo thỏa thuận tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
- j. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- k. Yêu cầu Bên Mua phối hợp làm các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở cho Bên Mua khi Nhà ở đủ điều kiện làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận theo quy định của Pháp luật;
- l. Được quyền chỉ định đối tác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chấm dứt và bán lại Căn Nhà theo Hợp Đồng này khi Bên Mua thuộc một trong các trường hợp: chết, mất tích, mất hoặc hạn chế năng lực hành vi... hoặc trường hợp khác mà không còn khả năng thực hiện Hợp Đồng và những người thừa kế hay người có quyền lợi liên quan không muốn/không thể tiếp tục thực hiện Hợp Đồng. Trong trường hợp này, sau khi Bên Bán tìm được Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng thì mặc nhiên những người có quyền lợi liên quan đến Hợp Đồng của Bên Mua phải phối hợp để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ ba và được nhận lại số tiền mà Bên Mua đã nộp theo Hợp Đồng sau khi trừ đi các khoản phạt (nếu có), các chi phí hợp lý phát sinh và thiệt hại (nếu có);
- m. Bên Bán có quyền chào bán Căn Nhà cho Bên thứ ba bất kỳ ngay sau khi Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại khoản 12.3 Điều 12 của Hợp Đồng;
- n. Bên Bán được miễn trách nhiệm đối với các khiếu nại, thiệt hại phát sinh từ các dịch vụ cung cấp về điện, nước, vệ sinh, tiện ích khác mà Bên Mua trực tiếp ký kết với các bên cung cấp dịch vụ này;
- o. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp đồng, Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền, có thể thay đổi thiết kế của Căn Nhà khác với thiết kế được quy định tại Hợp đồng này cũng như thiết kế được thể hiện trong bất kỳ tài liệu tiếp thị, truyền thông, tài liệu bán hàng, nhà ở trưng bày mẫu hoặc bất kỳ tài liệu/phương tiện thông tin nào khác nhằm đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ/biến pháp thi công hoặc đảm bảo tính đồng bộ của Dự án nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua. Để làm rõ,

Bên Mua cam kết không có bất kỳ khiếu kiện, khiếu nại nào và Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan đến việc thay đổi thiết kế nói trên.

p. Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.

## **8.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về vị trí Căn Nhà, thiết kế Căn Nhà đã được phê duyệt, 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt cắt các tầng trong Căn Nhà đã được phê duyệt và các giấy tờ pháp lý khác có liên quan đến Căn Nhà;
- b. Xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài Căn Nhà theo đúng nội dung Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm;
- c. Đảm bảo các điểm đầu nối kỹ thuật bên ngoài Căn Nhà: Cấp điện, cấp nước, thoát nước và các hệ thống hạ tầng khác theo thiết kế đã được phê duyệt;
- d. Bảo quản Căn Nhà trong thời gian chưa bàn giao cho Bên Mua; Bảo hành đối với Căn Nhà theo quy định nêu tại Điều 7 của Hợp Đồng;
- e. Quản lý Căn Nhà đến Ngày bàn giao cho Bên Mua;
- f. Bàn giao Căn Nhà và các hồ sơ liên quan đến Căn Nhà theo quy định của Hợp Đồng và các Phụ lục đính kèm;
- g. Thực hiện các nghĩa vụ về thuế và tài chính khác theo quy định của Pháp luật;
- h. Thực hiện các thủ tục hành chính đối với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua (*trừ trường hợp theo quy định tại điểm c khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp hết thời hạn theo Thông báo về việc nộp các khoản thuế, phí của Bên Bán mà Bên Mua không hoàn thành thủ tục nộp các khoản thuế/phi liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận với cơ quan Nhà nước hoặc không trực tiếp bàn giao chứng từ gốc của khoản tiền thuế/phi đã nộp cho Bên Bán hoặc trong trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán hoặc các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng*);
- i. Hỗ trợ Bên Mua thực hiện các thủ tục thế chấp quyền mua Căn Nhà cho ngân hàng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu vay vốn ngân hàng;
- j. Các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.

## **ĐIỀU 9: QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **9.1. Quyền của Bên Mua:**

- a. Yêu cầu Bên Bán xây dựng và bàn giao Căn Nhà đúng thời hạn, thiết kế theo quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm;
- 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 nội dung nêu

- tại điểm c khoản 6.1 Điều 6 của Hợp Đồng này hoặc các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng;
- c. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Nhà đã mua theo đúng quy định của pháp luật sau khi đã thực hiện xong các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác quy định tại Hợp đồng;
  - d. Nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau khi thanh toán đầy đủ tiền mua nhà theo Hợp Đồng này và nộp các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Nhà mua bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các quy định của pháp luật có liên quan khác;
  - e. Được sử dụng các dịch vụ tiện ích do Bên Bán hoặc tổ chức, pháp nhân khác cung cấp dịch vụ sau khi nhận bàn giao như: Vệ sinh môi trường, cảnh quan, công tác bảo vệ an ninh, các dịch vụ bảo hành, bảo trì khu vực công cộng theo Nội quy chung của Khu nhà;
  - f. Được chuyển nhượng/chuyển giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng;
  - g. Yêu cầu Bên Bán thực hiện việc bảo hành Căn Nhà theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng;
  - h. Phạt vi phạm Hợp Đồng khi Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao và làm căn cứ Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12 Hợp Đồng này;
  - i. Đề nghị Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Căn Nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn nhà để vay vốn mua Căn Nhà đó;
  - j. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.
  - k. Các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật có liên quan.

## **9.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:**

- a. Bảo đảm có đầy đủ điều kiện, tư cách pháp lý để ký kết Hợp Đồng này theo quy định của pháp luật có liên quan;
- b. Thông báo và cung cấp đầy đủ các thông tin cá nhân khi có sự thay đổi về Số CMND, căn cước công dân, Hộ chiếu, nơi đăng ký hộ khẩu thường trú hoặc chỗ ở hiện tại, số điện thoại để đảm bảo việc liên hệ thông tin giữa Các Bên. Bên Mua phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh do không thông báo về những thay đổi này;
- c. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn mọi khoản thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm;
- d. Nhận bàn giao Căn Nhà đúng thời điểm theo thông báo của Bên Bán;

- e. Tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ phát sinh từ các Hợp đồng, giao dịch của Bên Bán đã ký với Bên thứ 3 liên quan đến việc cung cấp dịch vụ phục vụ Bên Mua như: Quản lý khu đô thị; Điện, nước, điện thoại, mạng, truyền hình...;
- f. Kể từ Ngày bàn giao Căn Nhà, với tư cách là chủ sở hữu - người sử dụng Căn Nhà phải thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản phí, lệ phí, tiền điện, nước và các khoản phí tiện ích khác (*nếu có*) cho Bên cung cấp dịch vụ;
- g. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Nhà, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Nhà thì Bên Mua phải trả Phí Quản Lý Chung và Căn Nhà sẽ được quản lý theo Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Thấp Tầng;
- h. Kể từ ngày nhận bàn giao Căn Nhà, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Nhà đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Căn Nhà của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Căn Nhà và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- i. Nếu có bất cứ phát sinh khoản thuế sử dụng đất hoặc thuế nhà ở hoặc bất cứ khoản thuế, phí phải trả đối với Căn Nhà vào ngày bàn giao hoặc sau ngày bàn giao, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán các khoản chi phí này theo yêu cầu của Cơ quan có thẩm quyền và gửi cho Bên Bán Giấy biên nhận đã thanh toán các khoản tiền đó trước khi Bên Bán thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
- j. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Bên được chỉ định của Bên Bán trong việc bảo trì, quản lý và vận hành những tiện ích công cộng;
- k. Cung cấp các giấy tờ cần thiết cho Bên Bán để thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan;
- l. Đảm bảo việc thi công, hoàn thiện Căn Nhà theo đúng thiết kế đã được phê duyệt trong thời hạn không quá 06 (*sáu*) tháng kể từ Ngày nhận bàn giao Căn Nhà từ Bên Bán;
- 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 Căn Nhà (*trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán*);
- n. 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;
- o. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- p. Bảo mật mọi thông tin liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp đồng này và/hoặc các thông tin khác liên quan đến Bên Bán, Dự án của Bên Bán mà Bên Mua biết được trong quá trình ký kết và thực hiện Hợp đồng.
- q. Sử dụng căn nhà đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp đồng. Trong quá trình sử dụng không được thay đổi kiến trúc mặt ngoài và kết cấu Căn Nhà so với kết cấu ban đầu, không được coi nói thêm ra xung quanh Căn Nhà làm ảnh hưởng đến kiến trúc tổng thể của Công trình; không được treo, sử dụng băng rôn, biểu ngữ tại mặt ngoài của Căn Nhà.
- r. Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật có liên quan.

#### **ĐIỀU 10: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN.**

- 10.1.** Bên Mua phải nộp lệ phí trước bạ, các loại thuế, lệ phí và các loại phí khác có liên quan đến việc mua bán, sử dụng, làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Căn Nhà theo quy định của pháp luật;
- 10.2.** Bên Mua có trách nhiệm nộp thuế và các loại lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định cho Nhà nước khi thực hiện bán Căn Nhà, chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn Nhà này cho Bên thứ ba;

#### **ĐIỀU 11: CHUYỂN NHƯỢNG/CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHO BÊN THỨ BA.**

- 11.1.** Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch như chuyển nhượng, thế chấp, cho thuê Căn nhà, tặng cho và các giao dịch khác theo quy định của pháp luật về nhà ở sau khi Bên Mua đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng Đất ở, quyền sở hữu Nhà ở hoặc trường hợp pháp luật có quy định khác;
- 11.2.** Hai bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ ba khi tuân thủ các quy định của pháp luật có liên quan và phải đáp ứng đủ các điều kiện sau đây:
  - a. Thuộc diện chưa nộp hồ sơ đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật về đất đai;
  - b. Hợp Đồng không có tranh chấp đang được cơ quan có thẩm quyền thông báo, thụ lý, giải quyết theo quy định của pháp luật hoặc có tranh chấp về hợp đồng nhưng đã được cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng bản án, quyết định, phán quyết đã có hiệu lực pháp luật;
  - c. Căn Nhà không thuộc diện bị kê biên, thế chấp để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật, trừ trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý;
  - d. Tính đến thời điểm Bên Mua gửi hồ sơ xin xác nhận vào Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán, Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ đến hạn liên quan đến Căn Nhà đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

- e. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua phải có đủ điều kiện được mua và sở hữu Nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam;
  - f. Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 11.3.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Nhà 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 cho Bên Bán để Bên Bán hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của Ngân hàng liên quan.
- 11.4.** Trong trường hợp Căn Nhà của Bên Mua chưa nộp hồ sơ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Nhà mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật. Bên Bán có trách nhiệm hỗ trợ Bên Mua hoàn tất các thủ tục xác nhận chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của Pháp luật. Các chi phí phát sinh cho quá trình này do Bên Mua chịu. Tuy nhiên tùy theo từng trường hợp cụ thể, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện các thủ tục xác nhận nêu trên cho Bên Mua nếu Bên Mua không đáp ứng đủ điều kiện theo quy định tại Khoản 11.2 và 11.3 nêu trên của Hợp Đồng này.
- 11.5** Trong cả hai trường hợp nêu tại khoản 11.3 và 11.4 Điều này, Bên thứ ba mua lại Căn Nhà hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán Căn Nhà đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này.
- 11.6.** Bên Bán sẽ 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 Hợp Đồng giữa Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng.

## **ĐIỀU 12: VI PHẠM VÀ XỬ LÝ VI PHẠM.**

- 12.1.** Trường hợp Bên Mua vi phạm bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào (bao gồm cả khoản tiền lãi) và/hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào khác quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục kèm theo thì Bên Mua bị xử lý như sau:
- a. Nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của Bên mua theo quy định của hợp đồng thì Bên mua sẽ bị tính lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là 150% lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 (mười hai) tháng của ngân hàng HDBank công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán tương ứng nhân với (x) với số ngày chậm thanh toán thực tế (bắt đầu từ ngày đến hạn phải thanh toán đến ngày Bên bán nhận được toàn bộ khoản tiền thanh toán chậm). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán các khoản tiền lãi chậm trả nêu trên trong thời hạn theo thông báo của Bên Bán;
  - b. Nếu tổng thời gian quá hạn thanh toán của Bên Mua đối với tất cả các đợt thanh toán (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) hoặc tổng thời gian khắc phục các vi phạm khác vượt quá 30 (ba mươi) ngày, thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Bên Bán gửi Thông báo về việc chấm

dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Hợp Đồng này sẽ tự động chấm dứt ngay khi Bên Bán gửi thông báo (*nếu không được Bên Bán tiếp tục gia hạn thông báo*). Ngay sau khi gửi Thông báo, Bên Bán có quyền bán Căn Nhà này cho Bên thứ ba mà không phụ thuộc vào việc giải quyết tranh chấp hoặc hoàn trả/thanh toán tài chính giữa các bên.

- c. Trong trường hợp Bên Bán áp dụng việc chấm dứt Hợp Đồng này, ngoài các nghĩa vụ chịu lãi chậm trả nêu trên, Bên Mua phải trả cho Bên Bán một khoản tiền phạt vi phạm hợp đồng bằng 15% (*mười lăm phần trăm*) trên Tổng giá trị Căn Nhà và bồi thường mọi thiệt hại cho Bên Bán phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng này.

Bên Bán chỉ hoàn trả cho Bên Mua khoản tiền còn lại (nếu có) sau khi đã bán được Căn Nhà cho Bên thứ ba và đã trừ:

- khoản thuế, phí/lệ phí đã nộp;
- Tiền bồi thường thiệt hại theo quy định tại khoản này;
- Khoản tiền lãi chậm trả;
- Khoản tiền bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan, nếu có;
- Các chi phí phát sinh khác có liên quan (nếu có)

#### **12.2. Trường hợp Bên Mua chậm nhận bàn giao Nhà:**

Trường hợp quá 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà theo Thông báo của Bên Bán nhưng Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và áp dụng cách giải quyết như quy định tại Điều 12.1.c để giải quyết không phụ thuộc vào việc căn hộ đã được bàn giao theo quy định tại Điều 5.6.c Hợp đồng này.

#### **12.3. Trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà:**

Nếu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian mà Bên Bán cho phép nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vượt quá thời hạn 90 (*chín mươi*) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (*mà không thuộc trường hợp được gia hạn*), thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền lãi chậm bàn giao được xác định bằng 150% lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 (mười hai) tháng của ngân hàng HDBank công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán tương ứng nhân (x) với số tiền mà Bên Mua đã thanh toán tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (hoặc ngày khác dài hơn theo thỏa thuận của các Bên) đến ngày Bên Bán gửi thông báo mời bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua.

Nếu Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc đã khắc phục các vi phạm trong khoảng thời gian mà Bên Bán cho phép nhưng Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vượt quá thời hạn 150 (*một trăm năm mươi*) ngày kể từ ngày Bàn Giao Dự Kiến (*mà không thuộc trường hợp được gia hạn*), thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với

thỏa thuận bổ sung về thời điểm mới để bàn giao Căn Nhà hoặc có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, cụ thể:

- a. Trong trường hợp, Bên Mua tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao mới, thì Bên Bán phải trả cho Bên Mua một khoản tiền lãi chậm bàn giao với bằng 150% lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 (mười hai) tháng của ngân hàng HDBank công bố tại thời điểm đến hạn thanh toán. Tiền lãi do chậm bàn giao được xác định bằng số ngày chậm bàn giao (x) với số tiền Bên Mua đã thanh toán nhân với (x) với lãi suất. Việc thanh toán sẽ được thực hiện ngay tại thời điểm Các Bên quyết toán Hợp Đồng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Nhà cho Bên Mua;
- b. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo Điều này, Bên Mua không có nghĩa vụ bồi thường cho Bên Bán bất kỳ khoản mất mát, thiệt hại, chi phí và phí tổn nào phát sinh do lỗi của Bên Bán. Kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo của Bên Mua về việc Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán có quyền chào bán Căn Nhà cho bất kỳ Bên thứ ba nào. Trong thời gian 90 (*chín mươi*) ngày kể từ ngày nhận được Thông báo chấm dứt Hợp Đồng từ Bên Mua, Bên Bán phải hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ các khoản Bên Mua đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi) cùng với một khoản tiền bồi thường thiệt hại bằng 15% (*mười lăm phần trăm*) tổng giá trị Căn Nhà sau khi khấu trừ các chi phí hợp lý trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;

**12.4.** Trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ khác, Bên Bán sẽ gửi Thông báo cho Bên Mua để nhắc nhở và yêu cầu khắc phục vi phạm trong thời hạn hợp lý, nếu Bên Mua không khắc phục vi phạm trong thời hạn do Bên Bán thông báo, Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại khoản 12.1 Điều này;

**12.5. Bồi thường thiệt hại:**

Ngoài trách nhiệm chịu phạt và các chế tài nêu cụ thể tại Hợp Đồng này, các bên không áp dụng chế tài bồi thường thiệt hại cho các thiệt hại trực tiếp hoặc gián tiếp do vi phạm Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 13: CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN**

**13.1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:**

- a. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Căn Nhà và có quyền sở hữu riêng đối với Căn Nhà đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;
- b. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự Án 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 giữ lại không bán;

- 13.2.** Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, 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 Mua có nghĩa vụ trả phí Phí Quản Lý Chung theo quy định tại Hợp đồng này để sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án.
- 13.3.** Quản lý vận hành Dự Án: theo Nội Quy Quản Lý Khu Nhà Thấp Tầng được quy định tại Phụ lục 03 của Hợp đồng.

#### **ĐIỀU 14: SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG.**

- 14.1.** Các Bên nhất trí thỏa thuận sự kiện bất khả kháng là một trong các trường hợp sau đây:
- Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách, pháp luật của Nhà nước hoặc quyết định, chủ trương của chính quyền địa phương;
  - Do phải thực hiện quyết định, chủ trương của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
  - Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
- 14.2.** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
- 14.3.** Một sự kiện bất khả kháng phải hội đủ các yếu tố sau:
- Là sự kiện khách quan và nằm ngoài tầm kiểm soát của các Bên;
  - Bên đó không thể lường trước được tại thời điểm ký Hợp đồng;
  - Đã xảy ra mà Bên đó không thể tránh hay không khắc phục một cách hợp lý;
  - Không thể quy kết trách nhiệm cho Bên kia.
- 14.4.** Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại khoản 14.1 Điều này thì bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo trực tiếp cho bên còn lại biết trong thời hạn 05 (năm) 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.
- 14.5.** 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 Bên đó không thông báo theo quy định tại khoản 14.4 Điều này.

#### **ĐIỀU 15: THÔNG BÁO.**

- 15.1.** Địa chỉ để Các Bên nhận Thông báo của bên kia được ghi chi tiết tại Mục thông tin về Các Bên giao kết Hợp đồng được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng;
- 15.2.** Trường hợp Bên Mua có từ 02 (hai) người trở lên, mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng này có nghĩa là dẫn chiếu đến từng người của Bên Mua. Để thuận tiện, những

người thuộc Bên Mua tại đây đồng ý ủy quyền cho người được nêu tên đầu tiên thuộc Bên Mua là người đại diện theo ủy quyền để nhận các Thông báo, yêu cầu khiếu nại hoặc thư từ giao dịch với Bên Bán liên quan đến Hợp Đồng này;

- 15.3.** Hình thức Thông báo giữa Các Bên: Thông báo giữa Bên Bán và Bên Mua theo Hợp Đồng này sẽ được coi là đã được gửi đến cho bên nhận sau khi Thông báo đó đã được gửi đi theo một trong các phương thức sau: Gửi thư bảo đảm, gửi email, gửi SMS hoặc được giao tận tay theo các địa chỉ của Các Bên được ghi ở trên. Bên Bán có trách nhiệm gửi Thông báo theo đúng địa chỉ Bên Mua đăng ký và Bên Mua có nghĩa vụ tiếp nhận Thông báo và đảm bảo có người ủy quyền tiếp nhận Thông báo trong trường hợp Bên Mua không có mặt tại địa chỉ đăng ký. Trường hợp gửi thư bảo đảm, chứng từ của đơn vị chuyên phát Thông báo sẽ được coi là bằng chứng hợp lệ đối với việc Bên Bán đã gửi Thông báo cho Bên Mua và Bên Mua đã nhận được Thông báo. Việc thay đổi địa chỉ/số điện thoại/email phải được thông báo ngay cho bên kia bằng văn bản. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp Bên Bán đã gửi Thông báo về đúng địa chỉ/số điện thoại/email Bên Mua đăng ký ở trên nhưng Bên Mua không nhận được Thông báo hoặc Bên Mua thay đổi địa chỉ/số điện thoại/email nhưng không thông báo kịp thời cho Bên Bán;
- 15.4.** Bất kỳ Thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các 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 15.1, 15.2 và khoản 15.3 nêu trên và trong thời gian theo một trong các hình thức như sau:
- a. Vào ngày gửi thông báo trong trường hợp Thông báo giao tận tay và có chữ ký của người nhận Thông báo;
  - b. Vào ngày Bên Gửi nhận được Thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
  - c. Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi Thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.
- 15.5.** Trong các trường hợp nêu trên nếu ngày tương ứng rơi vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ theo quy định của pháp luật hoặc cơ quan có thẩm quyền thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc đầu tiên sau ngày đó.
- 15.6.** Các Bên công nhận rằng, các thông báo/thư từ/tài liệu giữa các Bên được coi là đã gửi hợp lệ khi đã được gửi đến đúng địa chỉ của mỗi Bên theo quy định của Hợp đồng này mà không bắt buộc người nhận là chính Bên Mua hoặc đại diện theo pháp luật của Bên Bán ký xác nhận đã nhận thư/thông báo.

## **ĐIỀU 16: CAM KẾT CỦA CÁC BÊN.**

- 16.1.** Bên Bán cam kết:

- a. Căn Nhà nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc Dự án của Bên Bán và Dự án đã được các Cơ quan chức năng cấp phép xây dựng. Đồng thời, Căn Nhà này không thuộc diện đã bán cho người khác hoặc bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật;
- b. Căn Nhà được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của pháp luật;
- c. Đảm bảo về chất lượng, sử dụng đúng hoặc tương đương các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

**16.2. Bên Mua cam kết:**

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Nhà mua bán;
- b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Nhà, Bên Mua đã đọc và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các Phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c. Số tiền mua Căn Nhà theo Hợp Đồng này là tài sản hợp pháp của Bên Mua, không có bất kỳ tranh chấp nào với bên thứ ba. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Nhà này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với hai bên;
- d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết theo quy định của pháp luật đúng thời hạn để Bên Bán làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu Căn Nhà cho Bên Mua.

**16.3.** Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.

**16.4.** Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 17: TRANH CHẤP VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP.**

Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày một trong Các Bên thông báo bằng văn bản cho Bên Kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không thể thương lượng giải quyết, thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật. Bên thua kiện phải chịu toàn bộ án phí xét xử, bao gồm cả chi phí luật sư. Việc giải quyết tranh chấp của Tòa án không ảnh hưởng đến việc thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mỗi bên theo quy định tại Hợp Đồng này.

**ĐIỀU 18: HIỆU LỰC, SỬA ĐỔI VÀ BỔ SUNG.**

**18.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký và chấm dứt khi:

- a. Hai bên đã hoàn tất các nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm;
- b. Khi một bên đơn phương chấm dứt theo các điều kiện đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

- c. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thoả thuận các điều kiện và thời hạn chấm dứt.
  - d. Các trường hợp khác theo quy định của Hợp đồng và quy định của Pháp luật.
- 18.2.** Hợp Đồng này và tất cả các Phụ lục của Hợp Đồng cấu thành toàn bộ thoả thuận giữa Các Bên và thay thế mọi thoả thuận hoặc ghi nhớ trước đây dù bằng lời nói hay bằng văn bản;
- 18.3.** Trong trường hợp một hoặc một số Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng và/hoặc Phụ lục Hợp đồng bị vô hiệu hoặc không thể thực hiện, thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp đồng và/hoặc Phụ lục của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thực hiện đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không thể thực hiện để phù hợp với ý chí của Các Bên;
- 18.4.** Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Nhà được nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này và các Phụ lục đính kèm;
- 18.5.** Trong trường hợp Các Bên có sự thoả thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng, thì phải được thoả thuận bằng văn bản có chữ ký của Các Bên;

#### **ĐIỀU 19: CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

- 19.1.** Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, trích dẫn trong quá trình làm Hợp Đồng, phụ lục hợp đồng, thư thông báo và các văn bản khác có liên quan, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu, trích dẫn đó là sai theo các điều khoản và tinh thần chung của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thoả thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 19.2.** Hợp đồng này gồm 19 (*mười chín*) điều, được lập thành 04 (*bốn*) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (*một*) bản, Bên Bán giữ 03 (*ba*) bản để làm căn cứ thực hiện nghĩa vụ của mình;
- 19.3.** Trong mọi trường hợp, Bên mua phải sử dụng bản gốc hợp đồng mua bán của mình cho mọi nhu cầu của Bên mua. Nếu Bên Mua làm mất Hợp Đồng, thì chậm nhất trong thời hạn 02 (*hai*) ngày kể từ ngày Bên Mua bị mất Hợp Đồng, Bên Mua phải làm đơn trình báo Cơ quan Công an nơi cư trú của Bên Mua về việc Bên Mua làm mất Hợp Đồng và sau đó thông báo ngay bằng văn bản cho Bên Bán (*kèm theo xác nhận của Cơ quan Công an*). Bên Bán sẽ không ký Hợp Đồng mới cho Bên Mua mà sẽ xem xét cấp cho Bên Mua 01 bản photo Hợp Đồng này. Bên bán được miễn trừ trách nhiệm và không có nghĩa vụ thực hiện thủ tục nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua và/hoặc chuyển nhượng hợp đồng, hoặc nhận chuyển nhượng căn hộ, tặng cho, để thừa kế hoặc các hình thức Bên Mua chuyển quyền sở hữu căn hộ khác theo quy định của pháp luật;
- 19.4.** Bên Mua thông qua việc ký kết Hợp Đồng này xác nhận rằng: Bên Mua đã đọc, hiểu rõ và chấp nhận toàn bộ các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng và cùng ký xác nhận dưới đây.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 01

### THÔNG TIN CĂN NHÀ VÀ TIẾN ĐỘ BÀN GIAO

(Đính kèm Hợp đồng Mua bán Nhà Thấp Tầng Số: «Số\_HĐ»

ký ngày ...../...../2024)

#### 1. ĐẶC ĐIỂM KỸ THUẬT THỬA ĐẤT.

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Ký hiệu thửa đất:     | «Mã_căn»  |
| Diện tích ô đất:      | «DT_đất_m» m <sup>2</sup>   |
| Địa chỉ:              | Dự án Hải Đăng City, P. Mỹ Đình 2, Q. Nam Từ Liêm và Phường Mai Dịch, quận Cầu Giấy, TP Hà Nội. |
| Hình thức sử dụng:    | Sử dụng riêng   |
| Mục đích sử dụng:     | Đất ở   |
| Thời hạn sử dụng:     | Lâu dài   |
| Nguồn gốc sử dụng đất | Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất   |

#### 2. ĐẶC ĐIỂM, TÍNH CHẤT, CÔNG NĂNG SỬ DỤNG CĂN NHÀ.

|                              |                                    |
|------------------------------|------------------------------------|
| Mức độ hoàn thiện:           | Xây thô và hoàn thiện ngoài nhà    |
| Năm hoàn thành việc xây dựng | 2021                               |
| Diện tích sàn xây dựng:      | «DT_sàn_XD» m <sup>2</sup>         |
| Số tầng:                     | 1 tầng hầm, 4 tầng nổi, 1 tầng tum |
| Mục đích sử dụng             | Đề ở                               |

**3. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Căn Nhà:** Theo văn bản chấp thuận tổng mặt bằng và phương án kiến trúc của Sở quy hoạch kiến trúc thành phố Hà Nội số: 1351/QHKT-TMB-PAKT (P1) ngày 13/3/2017.

**4. Thông tin pháp lý Dự án:** Theo trích dẫn tại phần căn cứ của Hợp đồng.

**5. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Căn Nhà:** Đã hoàn thành.

#### 6. BÀN GIAO NHÀ

Các Bên đồng ý rằng, tại thời điểm ký kết hợp đồng căn nhà đã đủ điều kiện bàn giao theo đúng quy định của Hợp đồng.

#### 7. DANH MỤC VẬT TƯ XÂY DỰNG.

Các Bên thống nhất rằng, Căn nhà được bàn giao cho Bên Mua khi Bên Bán đã hoàn thành việc xây thô, hoàn thiện mặt ngoài với các hạng mục, vật liệu được quy định cụ thể theo bảng đính kèm Phụ lục này.

| <b>STT</b> | <b>Tên thiết bị/hạng mục</b>                               | <b>Mô tả</b>   |
|------------|--|--|
| <b>I</b>   | <b>Phần thô</b>  |  |
| <b>1</b>   | <b>Kết cấu móng, kết cấu phần thân</b>                     |  |
| 1.1        | Cọc móng   | Móng cọc UST PHC D300mm  |
| 1.2        | Kết cấu đài, giằng móng, cột, dầm, sàn, cầu thang, mái     | BTCT toàn khối theo thiết kế   |
| <b>2</b>   | <b>Tường xây</b>   |  |
| 2.1        | Xây tường bể nước, bể phốt, bao nhà, tường ngăn, bậc thang | Gạch kích thước 200x95x55mm mác 75, vữa xi măng mác 75                                 |
| 2.2        | Trát tường (mặt ngoài)                                     | Chiều dày trát 1,5cm vữa xi măng mác 75  |
| <b>II</b>  | <b>Hoàn thiện</b>  |  |
| <b>1</b>   | <b>Hoàn thiện sàn</b>                                      |  |
| 1.1        | Sàn tầng hầm và lối xuống hầm                              | Khách hàng tự hoàn thiện   |
| 1.2        | Sàn trong nhà tầng 1,2,3,4, tum                            | Khách hàng tự hoàn thiện   |
| 1.3        | Sàn ban công   | Khách hàng tự hoàn thiện   |
| 1.4        | Sân  | Hoàn thiện đến lớp bê tông lót (theo thiết kế)   |
| 1.5        | Bậc tam cấp vào nhà  | Xây gạch đặc, vữa xi măng mác 75   |
| 1.6        | Vườn, non bộ, bể cá  | Khách hàng tự hoàn thiện   |
| <b>2</b>   | <b>Hoàn thiện tường</b>                                    |  |
| 2.1        | Tường trong nhà  | Khách hàng tự hoàn thiện   |
| 2.2        | Tường ngoài nhà  | Sơn ICI Dulux cao cấp Weather Shield (hoặc tương đương) 1 lớp lót, 2 lớp phủ màu trắng |
| <b>3</b>   | <b>Hoàn thiện trần</b>                                     |  |
| 3.1        | Trần trong nhà   | Khách hàng tự hoàn thiện   |
| 3.2        | Trần ngoài nhà (ban công, logia, mái đua,..)               | Trát vữa xi măng mác 75, bả, sơn ICI Dulux (hoặc tương đương) màu trắng                |
| <b>4</b>   | <b>Hoàn thiện Mái</b>                                      |  |
| 4.1        | Sàn mái dốc  | Trát vữa xi măng cát mác 75, chiều dày 2cm, lợp ngói (hoặc đá) màu xanh thẫm.          |
| 4.2        | Sàn mái bằng   | Láng vữa xi măng cát mác 75, chiều dày 2cm, lát gạch lá nem KT: 300x300.               |

|          |  |   |
|----------|--|---|
| 4.3      | Mái kính   | <p>Mái kính khu sảnh: Khung đỡ thép hộp – hoa văn họa tiết mái kính thép dẹt, sơn 1 lớp chống gỉ, 2 lớp màu xanh đen. Kính dán 2 lớp không màu. Con sơn hoa thép, sơn 1 lớp chống gỉ, 2 lớp màu xanh đen</p> <p>Mái kính tum thang: Khung đỡ sắt hộp, sơn 1 lớp chống gỉ, 2 lớp màu xanh đen. Kính dán 2 lớp không màu.</p> |
| <b>5</b> | <b>Lan can</b>                                     |   |
| 5.1      | Lan can ban công                                   | Lan can thép nghệ thuật, sơn 1 lớp chống gỉ, 2 lớp màu ghi đen.   |
| 5.2      | Lan can tại bậc cấp sảnh tầng 1                    | Con tiện bê tông sơn hoàn thiện   |
| <b>6</b> | <b>Cửa</b>   |   |
| 6.1      | Cửa đi trong nhà                                   | Khách hàng tự hoàn thiện  |
| 6.2      | Cửa gara   | Khách hàng tự hoàn thiện  |
| 6.3      | Cửa đi ra vào nhà tầng 1                           | <p>Cửa sảnh chính: Khách hàng tự hoàn thiện</p> <p>Cửa sảnh phụ: Cửa khung nhôm kính cao cấp sơn tĩnh điện màu ghi đậm (hoặc cửa nhựa lõi thép), kính an toàn Eurowindow (hoặc tương đương)</p>   |
| 6.4      | Cửa đi ra vào ban công, sân thượng tầng 2,3,4, tum | Cửa khung nhôm kính cao cấp sơn tĩnh điện màu ghi đậm (hoặc cửa nhựa lõi thép), kính an toàn Eurowindow (hoặc tương đương)  |
| 6.5      | Cửa sổ, vách kính ngoài nhà                        | Cửa khung nhôm kính cao cấp sơn tĩnh điện màu ghi đậm (hoặc cửa nhựa lõi thép), kính an toàn Eurowindow (hoặc tương đương)  |
| <b>7</b> | <b>Chi tiết trang trí</b>                          |   |
| 7.1      | Phào chi trang trí mặt đứng                        | Đắp nổi, sơn ICI Dulux (hoặc tương đương) sơn màu trắng   |
| <b>8</b> | <b>Cổng, tường rào</b>                             |   |
| 8.1      | Tường rào  | <p>- Đoạn xây kín: Xây gạch chỉ, trát vữa xi măng mác 75, sơn ICI Dulux (hoặc tương đương) màu trắng ngà.</p> <p>- Đoạn xây có rào sắt: chân hàng rào và cột xây gạch chỉ, trát vữa xi măng mác 75,</p>   |

|           |                          |   |
|-----------|--------------------------|---|
|           |                          | bả, sơn ICI Dulux (hoặc tương đương) màu trắng ngà. Hoa văn hàng rào thép, sơn tĩnh điện màu ghi đậm. |
| 8.2       | Cổng                     | Thép sơn tĩnh điện màu ghi đậm  |
| <b>9</b>  | <b>Điện</b>              |   |
| 9.1       | Trong nhà                | Khách hàng tự hoàn thiện  |
| 9.2       | Ngoài nhà                | Cấp nguồn từ tủ công tơ của điện lực ngoài nhà vào trong nhà, để đầu dây chờ cấp nguồn, dài 2m.       |
| <b>10</b> | <b>Phần nước</b>         |   |
| 10.1      | Thoát nước mái, ban công | Ống PVC Tiên Phong hoặc tương đương<br>Phễu thu nước sàn, cầu chắn rác bằng Inox                      |
| 10.2      | Cấp nước                 | Đường ống cấp nước đến bể nước trong nhà, sử dụng ống PPR Tiên Phong (hoặc tương đương)               |
| <b>11</b> | <b>Ô chờ thang máy</b>   | Cột bê tông, xây gạch 200x95x55mm mác 75, vữa xi măng mác 75  |
| <b>12</b> | <b>Chống thấm</b>        | Chống thấm đài cọc, vách – sàn tầng hầm, bể nước, bản mái, sê nô.                                     |
| <b>13</b> | <b>Chống mối</b>         | Chống mối hào ngoài nhà, chống mối mặt nền nhà tầng hầm và tầng 1                                     |

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

## PHỤ LỤC 2

### GIÁ BÁN CĂN NHÀ, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN VÀ PHÍ QUẢN LÝ CHUNG

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Nhà Thấp Tầng Số: «Số\_HĐ»)

ký ngày ...../...../2024)

#### I. GIÁ BÁN CĂN NHÀ:

##### 1.1 Phần giá trị chuyển nhượng Quyền Sử dụng Đất:

- Tổng diện tích đất: «DT\_đất\_m» m<sup>2</sup>
- Đơn giá: «Đơn\_giá\_thông\_thủy\_đất» VNĐ/m<sup>2</sup> diện tích đất  
(Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_đơn\_giá\_đất» trên một mét vuông diện tích đất)
- Tổng giá trị chuyển nhượng Quyền Sử dụng Đất: «TGT\_QSDD\_sau\_VAT» VNĐ  
(Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_TGT\_QSDD»)

❖ Tổng giá trị chuyển nhượng QSD đất quy định tại điểm này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng. Trong đó:

- ✓ Giá trị quyền sử dụng đất là: «TGT\_QSDD\_trước\_VAT» VNĐ (Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_TGT\_QSDD\_trước\_VAT»)
- ✓ Thuế giá trị gia tăng: «Thuế\_VAT» VNĐ (Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_Thuế»). Khoản thuế này không tính trên tiền sử dụng đất nộp cho Nhà nước theo quy định của pháp luật;

##### 1.2 Phần giá trị xây thô và hoàn thiện mặt tiền căn nhà:

- Diện tích sàn xây thô và hoàn thiện mặt tiền căn nhà: «DT\_sàn\_XD» m<sup>2</sup>
- Đơn giá đã bao gồm thuế VAT: «Đơn\_giá\_xây\_thô» VNĐ/m<sup>2</sup> sàn xây dựng  
(Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_Đơn\_giá\_xây\_thô» trên một mét vuông sàn xây dựng)

**Tổng giá trị xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Căn nhà:**  
«GT\_Xây\_thô\_HT\_mặt\_tiền» VNĐ

(Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_GT\_Xây\_thô\_HT\_mặt\_tiền»)

Trong đó:

- ✓ Giá trị xây dựng và hoàn thiện mặt ngoài trước thuế: «GT\_Xây\_thô\_HT\_mặt\_tiền\_trước\_VAT» VNĐ (Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_GT\_Xây\_thô\_HT\_mặt\_tiền\_trước\_»)
- ✓ Thuế giá trị gia tăng: «Thuế\_GT\_xây\_thô» VNĐ (Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_Thuế\_GT\_xây\_thô»)

##### 1.3 Tổng cộng Giá trị Căn nhà (1.1 + 1.2): «Tổng giá trị» VNĐ

(Bằng chữ: «Bằng\_chữ\_Tổng\_giá\_trị»)

**1.4 Giá bán Căn nhà 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 căn nhà.

**1.5 Giá bán căn nhà trên chưa bao gồm:**

- ✓ Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc sở hữu căn nhà và các chi phí thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền dụng đất ở và quyền sở hữu căn nhà cho Bên B;
- ✓ Phí cấp bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với Bên B.
- ✓ 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*) và các loại thuế, phí, chi phí khác (nếu có);
- ✓ Chi phí thực hiện dịch vụ thoát nước và xử lý nước thải cho Căn Nhà được thu theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- ✓ Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho căn nhà như: Dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ buru chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng;
- ✓ Phí Quản Lý Chung cho khu nhà ở hàng tháng theo quy định;
- ✓ Các chi phí khác như: Chi phí trông giữ xe... và các khoản tiền khác mà Bên B phải thanh toán theo Nội Quy Quản Lý Khu nhà ở;
- ✓ Các khoản lệ phí trước bạ, phí, lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

## II. TIẾN ĐỘ THANH TOÁN:

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo tiến độ sau đây:

- a) **Đợt 1:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán ...% giá bán căn nhà tương ứng số tiền bằng: ... VNĐ (*Bằng chữ: ...*) ngay khi ký Hợp đồng mua bán.
- b) **Đợt 2:** Sau ... tháng kể từ ngày ký Hợp đồng mua bán, Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán ...% giá bán căn nhà tương ứng số tiền là: ... VNĐ (*Bằng chữ: ...*).
- c) **Đợt 3:** Bên Mua thanh toán tiếp cho Bên Bán ...% giá bán căn nhà tương ứng số tiền là: ... VNĐ (*Bằng chữ: ...*) và cung cấp cho Bên Bán bảo lãnh thanh toán nêu tại Khoản c Điều 5.5 của hợp đồng này theo thời hạn tại Thư thông báo bàn giao nhà của Bên Bán (Ngày ..... tháng ..... năm .....).
- d) **Đợt cuối:** Bên Mua thanh toán cho Bên Bán số tiền 5% (năm phần trăm) còn lại của giá bán căn nhà cho Bên Bán tương đương số tiền là: ... VNĐ (*Bằng chữ: ...*):
  - (i) Trong thời hạn theo Thông báo Bàn giao Giấy Chứng Nhận;
  - (ii) Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn theo Thông báo về việc nộp hồ sơ mà Bên Mua vẫn chưa cung cấp đủ hồ sơ để Bên Bán thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán đã có Thông báo cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp

Giấy Chứng Nhận nhưng Bên Mua không đến theo thời hạn Thông báo như trên hoặc;

(iii) Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hết thời hạn theo Thông báo về việc nộp các khoản thuế, phí của Bên Bán mà Bên Mua không hoàn thành thủ tục nộp các khoản thuế/phi liên quan đến thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận với cơ quan Nhà nước hoặc không trực tiếp bàn giao chứng từ gốc của khoản tiền thuế/phi đã nộp cho Bên Bán và Bên Bán đã có Thông báo cung cấp toàn bộ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận nhưng Bên Mua không đến theo thời hạn ghi trên Thông báo như trên hoặc;

(iv) Trong vòng 10 ngày kể từ ngày hết hạn nhận Bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.6 của Hợp Đồng này.

### **III. HÌNH THỨC THANH TOÁN:**

Bên Mua thanh toán tiền mua Căn Nhà cho Bên Bán bằng tiền Việt Nam theo hình thức thanh toán bằng chuyển khoản hoặc nộp tiền mặt vào tài khoản của Bên Bán như quy định tại phần đầu của Hợp đồng này với phí chuyển khoản do Bên Mua chịu.

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

### **IV. ĐIỀU CHỈNH TỔNG GIÁ TRỊ CĂN NHÀ THEO DIỆN TÍCH THỰC TẾ KHI BÀN GIAO NHÀ:**

4.1 Hai bên nhất trí rằng, diện tích đất và diện tích sàn xây dựng của Căn Nhà ghi tại Phụ lục 01 là diện tích tạm tính để tính giá trị cho căn nhà mua bán theo Hợp Đồng này. Diện tích này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Nhà. Trong mọi trường hợp, sự chênh lệch này sẽ không được coi là căn cứ, lý do cho bất kỳ bên nào đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Hợp đồng hoặc từ chối bàn giao, nhận Ngôi nhà. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Nhà cho Bên Bán theo diện tích thực tế khi nhận bàn giao Căn nhà. Cụ thể như sau:

a) Trong trường hợp diện tích đất thực tế chênh lệch tăng/giảm không quá **1%** (*một phần trăm*) và diện tích sàn xây dựng chênh lệch tăng/giảm không quá **2%** (*Hai phần trăm*) so với diện tích quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này thì Các Bên không phải điều chỉnh lại giá bán Căn Nhà.

b) Trong trường hợp diện tích đất thực tế chênh lệch tăng/giảm vượt quá **1%** (*một phần trăm*) hoặc diện tích sàn xây dựng chênh lệch tăng/giảm vượt quá **2%** (*hai phần trăm*) so với diện tích tính quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này thì giá bán Căn Nhà sẽ được điều chỉnh lại theo diện tích đo đạc thực tế khi Bên Bán bàn giao Nhà cho Bên Mua theo công thức như sau:

(i) Trường hợp **diện tích đất** tăng/giảm vượt quá **1%** (*một phần trăm*) thì thống nhất điều chỉnh giá bán tính cho phần chênh lệch theo công thức sau:

Giá trị điều chỉnh = Diện tích đất thực tế \* Đơn giá quyền sử dụng đất.

Trong đó:

- Diện tích đất chênh lệch được xác định trên cơ sở diện tích đất thực tế khi bàn giao nhà so với diện tích đất quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.
- Đơn giá quyền sử dụng đất được hai bên thống nhất tại thời điểm bàn giao nhà là «**Đơn giá thông thủy đất**» VND/m<sup>2</sup>.

(ii) Trường hợp **diện tích sàn xây dựng** tăng/giảm quá **2%** (*hai phần trăm*) thì thống nhất điều chỉnh giá bán tính cho phần chênh lệch theo công thức sau:

Giá trị điều chỉnh = Diện tích sàn xây dựng thực tế \* Đơn giá thi công sàn xây dựng.

Trong đó:

- Diện tích sàn xây dựng chênh lệch được xác định trên cơ sở diện tích sàn xây dựng thực tế khi bàn giao nhà so với diện tích sàn xây dựng quy định tại Phụ lục 01 Hợp đồng này.
- Đơn giá thi công sàn xây dựng được hai bên thống nhất tại thời điểm bàn giao nhà là «**Đơn giá xây thô**» VND/m<sup>2</sup>.

(iii) Nếu diện tích đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng thực tế lớn hơn diện tích quy định tại Phụ lục 01 hai bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng, và Bên Mua sẽ có trách nhiệm nộp cho Bên Bán phần giá trị tăng thêm trước khi giao nhận nhà.

(iv) Nếu diện tích đất và/hoặc diện tích sàn xây dựng thực tế nhỏ hơn diện tích quy định tại Phụ lục 01 thì hai bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp đồng, và Bên Bán sẽ khấu trừ khoản tiền này vào nghĩa vụ thanh toán còn lại của Bên Mua theo quy định của Hợp đồng này hoặc sẽ trả lại cho Bên Mua khoản tiền chênh lệch trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày ký kết Phụ lục Hợp đồng.

4.2 Trong biên bản bàn giao Căn Nhà, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ diện tích đất và diện tích sàn xây dựng căn nhà theo thực tế khi bàn giao, diện tích sử dụng chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp Đồng mua bán đã ký (nếu có). Diện tích đất và diện tích sàn xây dựng của Căn nhà được ghi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cấp cho Bên Mua được xác định theo diện tích thực tế khi bàn giao Nhà;

## V. PHÍ QUẢN LÝ CHUNG (PHÍ QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ):

Trong giai đoạn trước khi bàn giao nhà/ khu đô thị cho cơ quan nhà nước quản lý, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản phí quản lý chung cho Bên Bán, Phí quản lý chung được tính là: 10.000 VNĐ/ m<sup>2</sup> đất/tháng x Tổng diện tích đất quy định tại Phụ lục 01 (*đơn giá đã bao gồm thuế VAT*). Việc thu Phí quản lý chung sẽ được thực hiện theo kỳ (*mỗi kỳ bằng 12 tháng*). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán trước phí dịch vụ trước mỗi kỳ theo thông báo của Bên Bán. Thông báo của Bên Bán gửi trước 07 (*bảy*) ngày cho Bên Mua.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

### PHỤ LỤC 3

#### NỘI QUY QUẢN LÝ KHU NHÀ THÁP TẦNG

(Đính kèm Hợp đồng Mua Bán Nhà Tháp Tầng Số: «Số\_HĐ»

ký ngày ...../...../2024)

#### Điều 1. Mục đích của việc ban hành Nội Quy.

Nội Quy Quản Lý Khu Nhà tháp tầng được xây dựng nhằm các mục đích sau:

- Tăng cường việc bảo vệ các lợi ích và sự an toàn cho Cư dân.
- Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư dân.
- Duy trì và đảm bảo an ninh, vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan và nếp sống văn minh đô thị của Khu Nhà tháp tầng.

#### Điều 2. Phạm vi và đối tượng áp dụng.

Nội Quy này quy định các nội dung về quản lý khu nhà tháp tầng tại Dự án Hải Đăng City và được áp dụng bắt buộc đối với tất cả các chủ sở hữu Căn nhà, người sử dụng Căn nhà, Chủ Đầu tư, doanh nghiệp quản lý, các tổ chức/cá nhân khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Căn nhà này.

#### Điều 3. Giải thích từ ngữ.

Trong Nội Quy này, các thuật ngữ và từ ngữ viết hoa sẽ có nghĩa như đã giải thích tại Điều 1 của Hợp Đồng Mua Bán Nhà tháp tầng.

Bổ sung thêm các thuật ngữ và từ ngữ như sau:

- 3.1 “**Cư dân**” bao gồm các chủ sở hữu và những người được sử dụng Căn nhà một cách hợp pháp, bao gồm nhưng không hạn chế: Bên đi thuê, bên thuê lại, bên nhận chuyển nhượng, người có hộ khẩu thường trú, tạm trú cùng với chủ nhà của mỗi căn Căn nhà;
- 3.2 “**Ban quản lý dự án**” là đơn vị do Chủ đầu tư thành lập để thực hiện việc quản lý, sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các công trình thuộc Khu tiện ích công cộng;
- 3.3 “**Khu tiện ích công cộng**” là những công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án (bao gồm công trình sau khi hoàn thành được chuyển giao cho cơ quan chuyên trách theo quy định), các dịch vụ đáp ứng nhu cầu sinh hoạt, ăn ở, tiêu dùng, giải trí, thư giãn... của Cư dân trong Khu nhà tháp tầng, gồm:
  - Hệ thống cây xanh (công viên, vườn hoa, bồn hoa, sân chơi ngoài trời...);
  - Hệ thống cấp nước sinh hoạt, hệ thống thoát nước (bao gồm hệ thống xử lý nước thải, bể nước, máy bơm nước);

- Hệ thống tuynel kỹ thuật (hạ ngầm đường ống điện sinh hoạt, internet, điện thoại, truyền hình cáp);
- Hệ thống giao thông đô thị;
- Hệ thống phòng cháy chữa cháy;
- Hệ thống quản lý chất thải rắn (thu gom rác thải, vệ sinh, môi trường);
- Hệ thống điện chiếu sáng đô thị (trạm biến thế, hệ thống đèn chiếu sáng không thuộc phần diện tích sở hữu riêng, hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh, hệ thống chỉ dẫn công cộng (nếu có).
- Các hệ thống hạ tầng công cộng khác theo văn bản pháp lý liên quan.

#### **Điều 4. Ban quản lý dự án.**

- 4.1 Chủ đầu tư thành lập Ban quản lý dự án để đảm nhiệm thực hiện quản lý, vận hành, khai thác Dự án theo Nội quy này.
- 4.2 Ban quản lý hoạt động dựa trên nguồn Phí Quản Lý Chung (phí quản lý vận hành) do Cư dân trong Khu nhà thấp tầng đóng góp theo quy định tại bản Nội quy này.
- 4.3 Ban quản lý có các nhiệm vụ sau:
  - a. Thực hiện việc quản lý vận hành Khu nhà thấp tầng bao gồm: Quản lý việc điều khiển, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị (bao gồm hệ thống điện, nước, hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác); cung cấp các dịch vụ công ích như duy trì an ninh trật tự, quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác;
  - b. Thực hiện công tác bảo dưỡng, duy tu công trình Khu tiện ích công cộng;
  - c. Được Chủ đầu tư ủy quyền trực tiếp thu và quản lý Phí Quản Lý Chung;
  - d. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho người sử dụng khi bắt đầu sử dụng Căn nhà; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc phần sở hữu riêng vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của toàn Khu nhà thấp tầng;
  - e. Định kỳ kiểm tra chi tiết các Khu tiện ích công cộng của Khu nhà thấp tầng để thực hiện việc quản lý vận hành và bảo dưỡng, duy tu khi cần thiết;
  - f. Thực hiện việc ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Cư dân; sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Khu tiện ích công cộng bị hư hỏng đảm bảo cho Khu nhà thấp tầng hoạt động được bình thường;
  - g. Định kỳ 06 tháng một lần, báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành và công tác Bảo trì Khu nhà thấp tầng với Chủ đầu tư;

- h. Phối hợp với tổ dân phố và các cơ quan chức năng trong việc bảo vệ an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu nhà thấp tầng.
  - i. Các công tác khác như: Thu thập, tổng hợp các ý kiến, kiến nghị của Cư dân liên quan tới công tác quản lý, sử dụng và cung cấp các dịch vụ trong Khu nhà thấp tầng để phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan xem xét, giải quyết; Hướng dẫn Cư dân thực hiện các qui định của Nội quy như: Đăng ký tạm trú, sửa chữa nhà và các quy định khác; Phối hợp với Cơ quan Chính quyền địa phương, Chủ đầu tư để thực hiện tốt việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu nhà thấp tầng; Bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Cư dân trong việc sử dụng Căn nhà; kiểm tra đôn đốc Cư dân thực hiện đúng bản Nội quy này và các quy định của pháp luật về quản lý sử dụng Khu nhà thấp tầng; Lưu giữ hồ sơ, biên bản, tài liệu liên quan và phục vụ hoạt động của Ban quản lý và Khu nhà thấp tầng; xử lý các vi phạm của Cư dân khi vi phạm qui định tại Nội quy theo các phương thức được phép phù hợp với Nội quy và qui định pháp luật; tổ chức các cuộc họp để các Cư dân góp ý các cá nhân vi phạm các qui định của Nội quy này đồng thời báo cáo cho cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết;
  - j. Các nhiệm vụ khác theo quyết định của Chủ đầu tư.
- 4.4 Ban quản lý có thể thuê các Đơn vị cung cấp dịch vụ đủ điều kiện theo quy định để thực hiện (một) các dịch vụ đảm bảo việc quản lý vận hành và bảo trì Khu nhà thấp tầng.
- 4.5 Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không đồng nghĩa là sự bảo đảm an toàn tuyệt đối về người/tài sản của Cư dân. Ban Quản lý/Chủ đầu tư/Đơn vị cung cấp dịch vụ không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại rủi ro về người và tài sản xảy ra đối với Cư dân trong phạm vi từng Căn nhà. Cư dân phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban quản lý/Đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của Khu nhà thấp tầng, phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm, cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự ...).

## **Điều 5. Phí quản lý chung.**

- 5.1 Phí quản lý chung nhằm mục đích chi trả cho các công tác điều hành, quản lý, và chi phí hoạt động hàng tháng của Ban quản lý Khu nhà thấp tầng, bao gồm nhưng không giới hạn:
- Chi phí duy trì trật tự, dịch vụ bảo vệ, vệ sinh, thu gom rác thải, xử lý rác, duy trì cảnh quan, cây xanh, diệt côn trùng...
  - Chi phí lương, hành chính cho các nhân viên Ban quản lý (trường hợp Chủ đầu tư quản lý), hoặc phí dịch vụ theo hợp đồng quản lý ký giữa Chủ đầu tư với đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý (trường hợp giao cho bên doanh nghiệp thực hiện quản lý);
  - Điều khiển hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho Khu nhà thấp tầng;

- Chi phí vận hành, duy tu thường xuyên và các chi phí khác đảm bảo hoạt động của máy móc, thiết bị cần thiết được sử dụng cho mục đích chung của Khu nhà thấp tầng (nếu có);
- Các chi phí cho các dịch vụ khác mà Ban quản lý cho là hợp lý và cần thiết nhằm phục vụ việc bảo trì, bảo dưỡng chung của Khu nhà thấp tầng hay vì lợi ích chung của các Cư dân.

## 5.2 Huy động Phí quản lý chung:

- Cư dân có trách nhiệm đóng Phí quản lý chung theo diện tích sở hữu riêng, kể cả khi không sử dụng. Phí quản lý chung được thực hiện theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai do Ban quản lý Khu nhà thấp tầng quản lý. Trong trường hợp thu không đủ chi thì Ban quản lý phân bổ phần chi phí còn thiếu theo diện tích sử dụng riêng của từng Căn nhà để thu; ngược lại nếu thu vượt chi thì Ban quản lý kết chuyển qua các tháng kế tiếp để có sự điều chỉnh phù hợp. Tất cả việc thu chi này đều phải được công khai cho các Cư dân Khu nhà thấp tầng.
- Cư dân phải thanh toán Phí quản lý chung cho Chủ đầu tư từ thời điểm bàn giao nhà hoặc thời điểm được coi là đã bàn giao nhà cho tới khi Chủ đầu tư bàn giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật (hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước, tuynel kỹ thuật, giao thông, PCCC, hệ thống cây xanh, quản lý chất thải rắn, chiếu sáng đô thị) cho Cơ quan chuyên trách.
- Trước ngày bàn giao Căn nhà, Cư dân phải thanh toán Phí quản lý chung năm đầu tiên (12 tháng) cho Chủ đầu tư. Trường hợp quá 12 tháng, hệ thống hạ tầng kỹ thuật vẫn chưa được bàn giao cho Cơ quan chuyên trách, Cư dân phải đóng phí cho Ban quản lý dự án theo từng Quý trong vòng 03 (ba) ngày đầu tiên của quý đó/hoặc theo tháng. Trường hợp Cư dân vi phạm, Ban quản lý dự án có quyền thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán với mức 0.05%/ngày trễ hạn;
- Sau thời điểm Chủ đầu tư bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho Cơ quan chuyên trách, Chủ đầu tư có trách nhiệm minh bạch hóa khoản thu, chi Phí quản lý chung và quyết toán khoản tiền còn thừa/ thiếu hoặc chuyển tiếp theo quy định.
- Việc sử dụng Phí quản lý chung tuân theo quy định tại Nội quy này và không bị ảnh hưởng bởi việc cư trú của cư dân tại căn nhà.
- Phí quản lý chung có thể được điều chỉnh bởi Ban quản lý phù hợp với từng thời kỳ.

## 5.3 Mức Phí quản lý chung:

- Phí quản lý chung được tính theo nguyên tắc đảm bảo tính đủ chi phí cần thiết cho việc quản lý Khu nhà thấp tầng, phân bổ theo tỉ lệ diện tích chiếm đất của từng Căn nhà.

Mức phí là: 10.000 VNĐ (mười ngàn đồng)/m<sup>2</sup> đất/tháng (đơn giá đã bao gồm thuế VAT)

- Sau thời điểm Chủ đầu tư bàn giao hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho Cơ quan chuyên trách, việc thu Phí quản lý chung thực hiện theo quy định của pháp luật.

- Phí quản lý chung không bao gồm phí dịch vụ sử dụng các tiện ích: điện, internet, nước, cáp truyền hình...

## **Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của cư dân.**

### **6.1 Quyền của Cư dân.**

- Được quyền sử dụng mọi tiện ích thuộc Khu tiện ích công cộng quy định tại bản Nội quy này;
- Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu nhà thấp tầng;
- Có trách nhiệm thực hiện việc bảo trì đối với phần sở hữu riêng. Thực hiện việc bảo trì sơn ngoài nhà theo đúng hướng dẫn của Chủ đầu tư/Ban quản lý nhằm đảm bảo kiến trúc và mỹ quan chung của Khu nhà thấp tầng;
- Trình Chủ đầu tư hoặc Ban quản lý thông qua các phương án thay đổi kiến trúc ngoài, công, tường rào... có ảnh hưởng chung tới kiến trúc khu vực;

### **6.2 Nghĩa vụ của Cư dân.**

- Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý vận hành và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định tại Nội quy và của Ban quản lý vào từng thời điểm;
- Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn các chi phí dịch vụ cho các đơn vị cung cấp dịch vụ tại Khu nhà thấp tầng;
- Chấp hành Nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Khu nhà thấp tầng; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong toàn Khu nhà thấp tầng;
- Thực hiện việc đăng ký tạm trú, tạm vắng theo đúng quy định của pháp luật;
- Cư dân là chủ sở hữu Căn nhà có trách nhiệm thông báo và phổ biến các quy định nêu tại bản Nội quy này cho các Cư dân là người được uỷ quyền hợp pháp sử dụng Căn nhà và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng Căn nhà của mình và trong mọi trường hợp các Cư dân phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi quy định, điều khoản của bản Nội quy này;
- Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Khu tiện ích công cộng hoặc Phần sở hữu riêng của Cư dân khác bị hư hỏng do mình gây ra;
- Phải lập tức thông báo cho Chủ đầu tư/Ban quản lý và thực hiện mọi nỗ lực, biện pháp mà theo đánh giá khách quan của một người thứ ba là cần thiết và hợp lý nhằm giảm thiểu thiệt hại đến mức tối đa đối với bất kỳ hư hỏng nào xảy ra tại Căn nhà hoặc các Khu tiện ích công cộng, do lỗi của bất kỳ Cư dân hay người thứ ba nào. Đồng thời gánh chịu chi phí

thay thế, sửa chữa, khắc phục hư hỏng tùy theo mức độ lỗi gây ra.

- Cam kết bảo trì và giữ gìn sạch sẽ, vệ sinh, ngăn nắp Căn nhà tại mọi thời điểm và bằng chi phí của mình.

## **Điều 7. Các hành vi bị nghiêm cấm trong khu nhà thấp tầng.**

- 7.1 Cơi nới, chiếm dụng diện tích, không gian hoặc làm hư hỏng tài sản thuộc các Khu tiện ích công cộng dưới mọi hình thức;
- 7.2 Gây tiếng ồn quá mức quy định; làm ảnh hưởng đến trật tự, an ninh chung; phát tán các loại mùi nặng. Xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi; gây ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc, gia cầm trong khu vực thuộc khu vực Khu tiện ích công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);
- 7.3 Quảng cáo, viết, vẽ trái quy định hoặc có những hành vi khác mà pháp luật không cho phép; sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn nhà; treo, sử dụng biển quảng cáo, băng rôn, biểu ngữ tại mặt ngoài Căn nhà; thay đổi kết cấu, thiết kế của phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái quy định hoặc không được phép của Ban quản lý;
- 7.4 Sử dụng hoặc cho người khác sử dụng phần sở hữu riêng hoặc phần sử dụng riêng trái với mục đích đề ở;
- 7.5 Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hoá thuộc diện cấm kinh doanh hoặc dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàn, ga, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác);
- 7.6 Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (bao gồm nhưng không giới hạn kinh doanh nhà hàng karaoke, vũ trường, sửa chữa xe máy, ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);
- 7.7 Sử dụng không đúng mục đích kinh doanh, quản lý, vận hành (áp dụng đối với Chủ đầu tư, Ban quản lý và Doanh nghiệp quản lý và vận hành);
- 7.8 Cất giữ hoặc tàng trữ bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa, chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc các hàng hóa, vật dụng bị cấm và nguy hiểm khác;
- 7.9 Các hành vi gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp Căn nhà và các tiện ích công cộng của các Cư dân khác;
- 7.10 Các hành vi gây ảnh hưởng đến quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Chủ Đầu tư

## **Điều 8. Các hạn chế về việc sử dụng căn nhà và khu tiện ích công cộng.**

- 8.1 Căn nhà chỉ được sử dụng đúng với mục đích như quy định rõ trong Hợp đồng mua bán giữa Cư dân và Chủ đầu tư. Trường hợp các Cư dân muốn thay đổi mục đích sử dụng nếu được phép phải tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục của pháp luật về việc chuyển mục đích sử dụng và được sự đồng ý của Chủ đầu tư và Ban quản lý.

- 8.2 Chủ sở hữu Căn nhà có trách nhiệm thông báo trong vòng 03 ngày cho Chủ đầu tư/Ban quản lý về bất kỳ sự thay đổi nào trong việc sử dụng Căn nhà của Cư dân như cho thuê, cho thuê lại, không sử dụng Căn nhà từ 07 ngày trở lên,...Cư dân đó phải đảm bảo rằng bất kỳ trường hợp thay đổi nào của Căn nhà cũng sẽ không ảnh hưởng đến những Cư dân khác và luôn đảm bảo tuân thủ theo đúng các quy định của Nội quy này.
- 8.3 Không được phép coi nói, nâng tầng Căn nhà hoặc xây thêm bất kỳ công trình cố định hay công trình tạm nào làm ảnh hưởng đến mật độ xây dựng, hệ số xây dựng và cảnh quan chung của Khu nhà thấp tầng.
- 8.4 Cư dân cam kết nỗ lực hết sức để áp dụng các biện pháp nhằm hạn chế bất kỳ tác động nào có thể gây hư hỏng Căn nhà và các Khu tiện ích công cộng.
- 8.5 Cư dân sử dụng các dịch vụ điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp... được Chủ đầu tư/Ban quản lý chỉ định. Trường hợp sử dụng dịch vụ của nhà cung cấp khác phải đảm bảo không ảnh hưởng cảnh quan đô thị và được sự đồng ý từ đơn vị cung cấp dịch vụ của chủ đầu tư về việc sử dụng chung hạ tầng.
- 8.6 Cư dân phải tạo điều kiện để Chủ đầu tư/Ban quản lý và/hoặc người được ủy quyền vào Căn nhà tại những thời điểm hợp lý để xem xét tình trạng Căn nhà, bảo trì, sửa chữa và nâng cấp Căn nhà trong trường hợp khẩn cấp không thể báo trước hoặc trong trường hợp có sự báo trước ít nhất 24 tiếng. Trường hợp những người được vào Căn nhà nêu trên do lỗi của mình gây thiệt hại thì phải chịu hoàn toàn trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho Cư dân tại Căn nhà đó.
- 8.7 Không được phép gắn hoặc treo bất cứ thiết bị, vật dụng, tài sản, biển hiệu quảng cáo... hoặc vẽ, viết, hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào tương tự lên tường bên ngoài các căn Căn nhà và/hoặc Khu tiện ích công cộng hoặc các phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác.
- 8.8 Các Cư dân cam kết tham gia đầy đủ các buổi hướng dẫn, tập huấn, đọc hiểu và biết cách sử dụng hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống nước, điện và các hệ thống khác có liên quan đến an toàn của Cư dân và người thứ ba tại Khu nhà thấp tầng.
- 8.9 Cư dân không được phép sử dụng hoặc cho phép người khác sử dụng các Khu tiện ích công cộng và dịch vụ mà có thể gây ngăn cản hoặc trở ngại cho việc sử dụng chính đáng của các Cư dân khác. Việc sử dụng này bao gồm nhưng không giới hạn việc sử dụng, tàng trữ các hàng hóa, động vật nguy hiểm, tổ chức tiệc ồn ào, phát tán các loại mùi nặng, đánh cãi nhau, mở nhạc lớn và sử dụng quá mức các phần diện tích này.
- 8.10 Cư dân không được phép sử dụng Khu tiện ích công cộng vào mục đích riêng cho cá nhân như: làm sân phơi, khu nấu ăn, khu để đồ đạc...
- 8.11 Cư dân không được làm tắc nghẽn, hư hỏng hệ thống thoát nước, đổ rác, ga, điện, vi phạm nghiêm trọng quy tắc sử dụng của các Khu tiện ích công cộng;

8.12 Cư dân không được điều chỉnh, thay đổi kết cấu hoặc gây hư hỏng đến bất cứ công trình thuộc Khu tiện ích công cộng nào.

### **Điều 9. Hoàn thiện bên trong căn nhà.**

9.1 Việc hoàn thiện bên trong căn nhà phải tuân thủ nguyên tắc: không làm ảnh hưởng đến kết cấu của căn nhà; không được thay đổi thiết kế bên ngoài Căn nhà (bao gồm màu sơn mặt ngoài nhà, cổng, tường, rào, cây xanh cảnh quan khác) nếu không có sự chấp thuận của Chủ đầu tư/Ban quản lý; không được đào giếng trong khuôn viên Căn nhà hoặc các phần đất khác trong Khu nhà thấp tầng.

9.2 Cư dân có trách nhiệm đảm bảo việc hoàn thiện bên trong Căn nhà trong vòng 6 tháng kể từ ngày bàn giao.

9.3 Khi hoàn thiện bên trong Căn nhà, Cư dân phải báo cho Chủ đầu tư/Ban quản lý biết trước 10 (mười) ngày về nội dung, tiến độ, bản vẽ thiết kế hoàn thiện Căn nhà và phải được Chủ đầu tư/Ban quản lý chấp thuận (thời hạn xem xét của chủ đầu tư là 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được hồ sơ của Cư dân).

9.4 Việc thi công phải đảm bảo đời sống sinh hoạt của cư dân dự án.

9.5 Cư dân không được chiếm dụng các phần đất khác không phải của mình cho bất kỳ mục đích nào bao gồm nhưng không giới hạn bởi: để hàng hóa, máy móc thiết bị, vật tư, vật phế thải... trừ khi được chủ sử dụng đất cho phép. Khi thi công phải dựng rào che chắn xung quanh phần đất của mình theo hướng dẫn của Chủ đầu tư/Ban quản lý. Cư dân phải thực hiện đấu nối các hệ thống ống dẫn nước thải, hệ thống điện theo đúng quy cách kỹ thuật hay hướng dẫn, yêu cầu của Chủ đầu tư/Ban quản lý.

9.6 Trường hợp công nhân cần phải lưu trú tại Căn nhà trong thời gian thi công, Cư dân có trách nhiệm thông báo với Chủ đầu tư/Ban quản lý và thực hiện việc đăng ký tạm trú theo quy định. Cư dân có trách nhiệm với các hành vi vi phạm Nội quy (nếu có), các thiệt hại gây ra bởi những người này.

9.7 Trước khi tiến hành thi công hoàn thiện Căn nhà, Cư dân phải đóng cho Chủ đầu tư một Khoản ký quỹ với giá trị là: 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Khoản ký quỹ này được nộp vào thời điểm Cư dân có Đơn đề nghị thực hiện việc xây dựng gửi tới Ban quản lý. Nếu quá trình hoàn thiện Căn nhà gây ra bất cứ thiệt hại nào ảnh hưởng tới các phần khác của Khu nhà thấp tầng, Cư dân phải bồi thường thiệt hại với mức bồi thường do Ban quản lý/Người bị thiệt hại đánh giá và xác định, nếu Cư dân đó không bồi thường, Ban quản lý có quyền trích Khoản ký quỹ của Cư dân đó để thanh toán cho các khoản bồi thường, thiệt hại và phạt vi phạm (nếu có). Ban quản lý sẽ hoàn trả lại Cư dân sau khi Cư dân hoàn thành việc thi công, có biên bản xác nhận hoàn thành và yêu cầu hoàn trả Khoản ký quỹ gửi đến Ban Quản lý sau khi trừ các khoản bồi thường trên.

9.8 Cư dân có trách nhiệm thi công theo đúng thiết kế, tiến độ đã được phê duyệt và đảm bảo

an toàn về người và tài sản trong quá trình thi công. Nếu vi phạm, Cư dân đó phải bồi thường, sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 ngày kể từ ngày Chủ đầu tư/Ban quản lý/người bị thiệt hại có yêu cầu. Nếu Cư dân đó không thực hiện, Chủ đầu tư/Ban quản lý sẽ tự tiến hành bồi thường, sửa chữa và phục hồi các phần tài sản bị thiệt hại với chi phí do Cư dân gánh chịu. Các chi phí này sẽ được trích từ Khoản ký quỹ của Cư dân đó, nếu vượt quá Khoản ký quỹ, Cư dân đó có nghĩa vụ chi trả theo yêu cầu của Chủ đầu tư/Ban quản lý/người bị thiệt hại. Trong trường hợp vi phạm quy định tại Điều 9.8 này, Chủ đầu tư/Ban quản lý có quyền áp dụng các biện pháp đối với Cư dân vi phạm theo quy định về xử lý vi phạm tại bản Nội quy này.

#### **Điều 10. Giải quyết tranh chấp.**

- 10.1 Mọi tranh chấp phát sinh từ hoặc liên quan đến đất và tài sản có trên đất trong phạm vi Khu nhà thấp tầng giữa các chủ thể có liên quan sẽ được các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên tinh thần thiện chí, hợp tác.
- 10.2 Trong trường hợp hoà giải, thương lượng không đạt kết quả, bất kỳ chủ thể nào trong vụ tranh chấp cũng có quyền khởi kiện tại Tòa án có thẩm quyền, giải quyết theo quy định của pháp luật. Phán quyết có hiệu lực của Tòa án là quyết định cuối cùng buộc các bên phải thực hiện.

#### **Điều 11. Xử lý vi phạm.**

Nếu Cư dân vi phạm một trong các qui định trong Nội quy này, Chủ đầu tư /Ban quản lý hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ, sau khi đã có yêu cầu Cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm, được quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

- a. Ngừng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân đó bao gồm các dịch vụ: cung cấp điện, nước, 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. Trường hợp Cư dân đó không khắc phục các hậu quả và/hoặc bồi thường các thiệt hại phát sinh, Chủ đầu tư /Ban quản lý sẽ tự khắc phục hậu quả đó và chi phí do Cư dân vi phạm chịu;
- c. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết;
- d. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với qui định pháp luật.

#### **Điều 12. Điều khoản thi hành.**

- 12.1 Xuất phát từ 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.
- 12.2 Trong quá trình tổ chức thực hiện, Nội quy có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo nội dung sửa đổi, bổ sung không vi phạm các quy định của pháp

luật hiện hành. Chủ đầu tư có nghĩa vụ thông báo cho Cư dân được biết để thực hiện.

- 12.3 Cư dân cam kết, khi chuyển nhượng, cho thuê/mượn Căn nhà của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng cho một bên khác, Cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng/bên thuê/bên mượn/bên sử dụng các qui định của Nội quy này. Cư dân hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này.
- 12.4 Những vấn đề khác về quản lý Khu nhà thấp tầng chưa được đề cập trong bản Nội quy này sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật có liên quan.

**BÊN MUA**

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**