

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*

Mẫu số Ic – Phụ lục I Nghị định số 96/2024/NĐ-CP  
(Áp dụng mua bán Nhà ở riêng lẻ HTTTL – CÓ  
cung cấp DV QLVH)

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở<sup>1</sup>**

Số: [...]/.../...

**Giữa**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THÁI SƠN - LONG AN**

**Và**

**Họ và tên khách hàng : \_\_\_\_\_**

**[...], ngày [...] tháng [...] năm [20....]**

<sup>1</sup> Lưu ý: In trang bìa riêng. Không in 2 mặt cùng trang 1 HĐ phía sau. Khi chuẩn bị hợp đồng ký với KH, TTL tự điều chỉnh FORMAT cho phù hợp.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

[...], ngày [...] tháng [...] năm [...]

### HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [...]/.../...

- Căn cứ Bộ luật dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng ngày 20 tháng 06 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở;
- Căn cứ [...]²;
- Căn cứ Nhu cầu và khả năng của các bên;

<sup>2</sup> Cập nhật các hồ sơ/tài liệu pháp lý Dự án như: QĐCTĐT, Quy hoạch, Giao đất,...

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Các Bên dưới đây gồm:

**1. BÊN BÁN NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là "Bên Bán"):**

- Tên tổ chức: Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].
- Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]  
(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])
- Chức vụ: [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: [...]

Và

**2. BÊN MUA NHÀ Ở (sau đây gọi tắt là "Bên Mua"):**

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ<sup>3</sup>** [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]
- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

và

- Tên cá nhân: **ÔNG/BÀ** [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/ Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Nơi đăng ký cư trú: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...]

<sup>3</sup> Lựa chọn Ông hoặc Bà. Trường hợp Bên Mua có nhiều cá nhân thì cập nhật đầy đủ thông tin của từng cá nhân.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- Địa chỉ Email: [...]
- Số tài khoản (nếu có): [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế (nếu có): [...]

**hoặc**

- Tên tổ chức: [...]
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: [...] do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh/Thành phố [...] cấp lần đầu ngày [...].
- Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền: [...]
 

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])
- Chức vụ: [...]
- Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]
- Địa chỉ: [...]
- Địa chỉ liên hệ: [...]
- Điện thoại liên hệ: [...] Fax (nếu có) : [...]
- Số tài khoản: [...] Tại Ngân hàng TMCP [...] - Chi nhánh: [...]
- Mã số thuế: [...]

(Bên Bán và Bên Mua, sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" hoặc "**Hai Bên**" và được gọi riêng là "**Bên**").

Bên Mua công nhận rằng trong trường hợp Bên Mua có từ hai người trở lên thì mọi dẫn chiếu đến Bên Mua trong Hợp Đồng có nghĩa là từng người trong số họ và mọi nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên Mua theo Hợp Đồng đều là nghĩa vụ liên đới và riêng rẽ và Bên Bán không có nghĩa vụ phải xác định nghĩa vụ của từng người thuộc Bên Mua nhưng Bên Bán có thể yêu cầu từng người thuộc Bên Mua thực hiện nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng. Để tránh nhầm lẫn, những người thuộc Bên Mua sẽ ủy quyền cho Ông/bà<sup>4</sup> [...] trên đây làm đại diện để giao dịch, tiếp nhận thông tin với Bên Bán liên quan đến việc mua bán Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng.

Tuy nhiên, không phụ thuộc vào việc ủy quyền trên đây, trong trường hợp mà theo yêu cầu của Pháp luật phải có đầy đủ chữ ký của tất cả những người thuộc Bên Mua, bao gồm cả trường hợp cả vợ và chồng phải ký kết mọi văn bản giấy tờ cần thiết, thì từng người thuộc Bên Mua ký vào đầy đủ, hoặc phải thực hiện quy trình ủy quyền theo quy định của Pháp luật hiện hành để người được ủy quyền thực hiện việc ký kết.

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

<sup>4</sup> Người đầu tiên nhắc đến trong phần Bên Mua, sửa thành “ông” hoặc “bà” tùy theo giới tính.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI<sup>5</sup>

### 1.1. Định nghĩa:

Trong Hợp Đồng này (bao gồm cả các Phụ lục kèm theo và/hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng tại bất kỳ thời điểm nào), trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi, các từ hoặc cụm từ dưới đây sẽ có nghĩa như được định nghĩa dưới đây:

- a) **“Dự Án”** có nghĩa là Dự án "Khu Thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp" có địa chỉ tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh do Bên Bán là Chủ Đầu Tư;
- b) **“Chủ Đầu Tư”** có nghĩa là Công ty Cổ phần Thái Sơn - Long An (mã số doanh nghiệp: 1100936235 ; địa chỉ trụ sở chính: Ấp Long Hậu 2, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh ) và là Bên Bán trong Hợp Đồng này;
- c) **“Hợp Đồng”** có nghĩa là Hợp đồng mua bán nhà ở này và toàn bộ các Phụ lục kèm theo cũng như các văn bản sửa đổi, bổ sung đối với Hợp Đồng (hoặc Phụ lục Hợp Đồng) do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng;
- d) **“Bản Nội Quy Khu Nhà Ở”** có nghĩa là Bản Nội Quy Khu Nhà Ở Thấp Tầng (gồm nhiều Nhà Ở riêng lẻ) thuộc Dự Án được quy định tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này. Bên Mua có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở trong quá trình sử dụng Nhà Ở;
- e) **“Bên Thứ Ba”** có nghĩa là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng này nhưng có liên quan trực tiếp/gián tiếp đến việc thực hiện Hợp Đồng này;
- f) **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** có nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền nào theo quy định của Pháp luật liên quan đến Hai Bên và/hoặc Dự Án trong quá trình ký kết, thực hiện Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, Cơ quan ngang bộ, UBND các cấp, các Sở, Ban, Ngành,...);
- g) **“Giá Bán Nhà Ở”** có nghĩa là tổng số tiền mua bán Nhà Ở mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán được xác định tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
- h) **“Phí Quản Lý Vận Hành”** có nghĩa là khoản phí (tiền) mà Bên Mua phải trả/thanh toán để thực hiện việc cung cấp các dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này và quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;
- i) **“Giấy Chứng Nhận”** có nghĩa là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Bên Mua đối với Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất theo quy định của Hợp Đồng này và Pháp luật;
- j) **“Khu Nhà Ở”** có nghĩa là Khu Nhà Ở thấp tầng (gồm nhiều Nhà Ở riêng lẻ) thuộc Dự Án;

<sup>5</sup> Điều này không có trong HĐ Mẫu ban hành kèm ND 96/2024/ND-CP. Khuyến nghị đơn vị xem xét khi áp dụng HĐ Mẫu.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- k) **“Quyền Sử Dụng Đất”** có nghĩa là Quyền Sử Dụng Đất của Thửa Đất nơi Nhà Ở được xây dựng, bao gồm cả phần diện tích đất làm sân, vườn, đường đi, ... (nếu có), và được Bên Bán chuyển nhượng cho Bên Mua cùng với Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này;
- l) **“Nhà Ở”** có nghĩa là căn công trình xây dựng gắn liền với Quyền Sử Dụng Đất có công năng sử dụng để ở được xây dựng trên Thửa Đất mà Bên Mua mua từ Bên Bán theo quy định trong Hợp Đồng này. Thông tin và đặc điểm của Nhà Ở được mô tả tại Điều 2 và Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này;
- m) **“Thửa Đất”** có nghĩa là Thửa Đất riêng biệt nơi Nhà Ở được xây dựng. Thông tin về Thửa Đất được quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này;
- n) **“Pháp luật”** có nghĩa là toàn bộ các quy định Pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành và có hiệu lực thi hành (bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm) liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này;
- o) **“Ngày”** có nghĩa là ngày theo dương lịch (bao gồm cả thứ 7, chủ nhật); **“Ngày Làm Việc”** có nghĩa là ngày theo dương lịch nhưng không bao gồm thứ 7, chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật;
- p) **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** có nghĩa như được quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này;
- q) **“Thuế VAT”** có nghĩa là thuế giá trị gia tăng phải nộp liên quan đến việc mua bán Nhà Ở theo quy định của Pháp luật.

## 1.2. Giải thích:

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

- a) Bất cứ từ ngữ nào không được định nghĩa riêng, cụ thể trong Hợp Đồng nhưng được định nghĩa bằng cách dẫn chiếu đến các điều khoản của Hợp Đồng thì sẽ được hiểu như được quy định tại các điều khoản đó;
- b) Bất cứ dẫn chiếu nào đến các điều khoản do Pháp luật quy định sẽ bao gồm cả những quy định đó được sửa đổi, bổ sung hoặc ban hành lại, tùy từng thời điểm;
- c) Bất cứ dẫn chiếu nào đến bất cứ tài liệu nào thuộc Hợp Đồng sẽ bao gồm tài liệu đó được sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm;
- d) Các tiêu đề chỉ để nhằm cho việc tiện theo dõi và sẽ không ảnh hưởng đến nội dung và ý nghĩa của các điều khoản của Hợp Đồng;
- e) Mọi từ ngữ, thuật ngữ đã được định nghĩa nếu được sử dụng bất cứ khi nào trong bất kỳ ngữ cảnh nào khác của Hợp Đồng sẽ được hiểu theo sự định nghĩa đó;
- f) Trong trường hợp có sự không thống nhất về nội dung và ngôn ngữ sử dụng giữa Hợp Đồng và các Phụ lục của Hợp Đồng (nếu có), thì sẽ được giải thích theo nội dung và ngôn ngữ của Hợp Đồng, trừ các nội dung của Hợp Đồng được sửa đổi, bổ sung bởi chính Phụ lục đó.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## ĐIỀU 2. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

### 2.1. Vị trí Nhà ở<sup>6</sup>:

- a) Khu: [...].
- b) Lô: [...].
- c) Số thứ tự : [...].
- d) Địa chỉ: xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.

Vị trí của Nhà Ở được xác định trên cơ sở Bản vẽ mặt bằng định vị lô của Dự Án đính kèm Hợp Đồng này; tên gọi Khu, Lô, Số thứ tự là tên do Bên Bán đặt và thể hiện trên Bản vẽ nhằm phân biệt các bất động sản/nhà ở với nhau. Trường hợp có sự thay đổi về tên gọi Khu, Lô, Số thứ tự theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền thì tên gọi Khu, Lô, Số thứ tự trên sẽ được điều chỉnh lại cho phù hợp.

### 2.2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Được xác định theo Quyết định số [...] của [...] về việc [...]<sup>7</sup>.

### 2.3. Quy mô Nhà Ở:

- a) Tổng diện tích sàn xây dựng: [...] m2.
- b) Tổng diện tích sử dụng đất: [...] m2, trong đó:
  - Sử dụng riêng: [...] m2.
  - Sử dụng chung (nếu có): [...] m2.
  - Mục đích sử dụng đất: [...].
  - Nguồn gốc sử dụng đất (được giao, được công nhận hoặc thuê): Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Bên Bán đã nộp tiền sử dụng đất theo quy định.

### 2.4. Thông tin pháp lý Dự Án:

- a) Tên Dự Án: Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp.
- b) Địa điểm thực hiện Dự Án: xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.
- c) Quy mô diện tích Dự Án: Khoảng 267 ha.
- d) <sup>8</sup>Giấy tờ pháp lý Dự Án: Bên Bán cung cấp cho Bên Mua bản sao (photo) các giấy tờ pháp lý Dự Án gồm:
  - Giấy tờ về đầu tư Dự Án: [...]<sup>9</sup>.

<sup>6</sup> Cập nhật thông tin về vị trí nhà ở.

<sup>7</sup> Cập nhật Quyết định phê duyệt quy hoạch 1/500.

<sup>8</sup> Theo quy định, CĐT phải công bố thông tin về dự án và cung cấp cho Bên mua các thông tin, hồ sơ pháp lý về dự án. Nếu lựa chọn không quy định tại Hợp đồng để cung cấp thì CĐT/ĐVBH cần thông tin để Bên mua có thể nắm được để tránh việc bị khiếu nại, xử lý vi phạm do không cung cấp thông tin/hồ sơ về dự án.

<sup>9</sup> Ghi văn bản pháp lý về chấp thuận đầu tư theo HSPL Dự án như: Quyết định chủ trương đầu tư hoặc Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định/Văn bản công nhận Nhà đầu tư.



|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- Giấy tờ về đất đai: [...] <sup>10</sup>.
- Giấy tờ về quy hoạch: [...] <sup>11</sup>.
- Giấy tờ về xây dựng: [...] <sup>12</sup>.
- Các giấy tờ khác: 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở mua bán (bản vẽ thiết kế mặt bằng các tầng của Nhà Ở).

**2.5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng Nhà Ở:**

- a) Mục đích sử dụng: Để ở.
- b) Năm hoàn thành việc xây dựng: Dự kiến năm [...] <sup>13</sup>.
- c) Loại Nhà Ở: Nhà ở hình thành trong tương lai, xây thô hoàn thiện mặt ngoài.
- d) Số tầng: [...] (không bao gồm tum thang lên mái, nếu có).
- e) Kết cấu Nhà Ở: Nhà khung bê tông cốt thép.
- f) Vật tư/vật liệu xây dựng và trang thiết bị hoàn thiện Nhà Ở: Được quy định tại Phụ lục số 01 của Hợp Đồng này.

**2.6. Thực trạng các công trình hạ tầng, tiện ích liên quan đến Nhà Ở: Được xây dựng, hoàn thiện theo hồ sơ pháp lý Dự Án được phê duyệt.**

**2.7. Hồ sơ về bảo lãnh Nhà Ở, xác định Nhà Ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện đưa vào kinh doanh kèm theo Hợp Đồng này:**

- a) Căn cứ Thông báo số 553/TB-SHB ngày 31/12/2024 của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Hà Nội – Chi nhánh Phú Nhuận về việc đồng ý cấp tín dụng hạn mức bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai;
- a) [...] <sup>14</sup>.

**2.8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có): Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ các quy định hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất đối với Thửa Đất theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật.**

**2.9. Các nội dung thỏa thuận khác (nếu có): [...] <sup>15</sup>.**

**ĐIỀU 3. GIÁ BÁN NHÀ Ở**

**3.1. Giá Bán Nhà Ở là [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng), tương đương [...] đồng/m<sup>2</sup> sàn xây dựng:**

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm Giá trị Quyền sử dụng đất và các giá trị thương mại khác, Giá trị xây dựng Nhà Ở và Thuế VAT; trong đó:

<sup>10</sup> Ghi quyết định giao đất/cho thuê đất theo HSPL Dự án.

<sup>11</sup> Ghi quyết định phê duyệt quy hoạch theo HSPL Dự án.

<sup>12</sup> Ghi Giấy phép xây dựng hoặc Văn bản miễn GPXD theo HSPL Dự án.

<sup>13</sup> Ghi năm dự kiến hoàn thành việc xây dựng và bàn giao Nhà ở.

<sup>14</sup> Ghi văn bản chấp thuận cho phép bán nhà ở HTTTL.

<sup>15</sup> Điền nội dung thỏa thuận khác tại đây, nếu có. Trường hợp không có XÓA BỎ Khoản 2.9 này.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- a) Giá trị Quyền sử dụng đất và các giá trị thương mại khác: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng). Các giá trị Thương mại khác bao gồm:
- Giá trị các hạ tầng, tiện ích, dịch vụ Khu đô thị/Khu nhà ở
  - Giá trị thương hiệu được sử dụng cho Dự Án;
  - Các lợi thế thương mại khác.
- b) Giá trị xây dựng Nhà Ở: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng)
- c) Thuế VAT là: [...] đồng (Bằng chữ: ... đồng).

**3.2.** Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 3.1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
- b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;
- c) Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Khu đô thị hàng tháng (Phí Quản Lý Vận Hành); kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở, khu đô thị theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- d) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu có). Bên Mua có trách nhiệm nộp khoản tiền này kể từ ngày nhận bàn giao Nhà ở hoặc ngày Bên Mua được xác định là đã nhận bàn giao Nhà Ở Theo quy định của Hợp Đồng;
- e) Kinh Phí Bảo Trì của Khu Nhà Ở mà Bên Mua phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ lục số 03 kèm theo Hợp Đồng này;
- f) Các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh phải nộp theo quy định của Pháp luật khi Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển nhượng (bán) Nhà Ở;
- g) Chi phí mua bảo hiểm cho các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung thuộc Khu Nhà Ở. Bên Mua (hoặc Chủ Sở Hữu/Cư Dân theo cách gọi ở Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này) có trách nhiệm đóng góp chi phí này theo thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý để phục vụ việc mua bảo hiểm cho các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung thuộc Khu Nhà Ở;
- h) Các khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí khác (nếu có) liên quan đến việc mua bán Nhà Ở thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua.

**3.3.** Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở đã mua thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, khu đô thị hàng tháng và các loại phí

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, gửi/trông giữ xe,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

**3.4.** Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 3.1 Điều này có thể được điều chỉnh, thay đổi trong các trường hợp sau:

a) Khi có sự thay đổi của Pháp luật mà Thuế VAT phải nộp cao hoặc thấp hơn tại thời điểm ký Hợp Đồng hoặc thay đổi thiết kế hoặc diện tích Thửa Đất hoặc diện tích sàn xây dựng Nhà Ở. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 3.1 Điều này sẽ được điều chỉnh để phù hợp với sự thay đổi đó;

b) Theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc theo sự thỏa thuận giữa Hai Bên.

**3.5.** Trường hợp theo quy định của Pháp luật hoặc thỏa thuận giữa Hai Bên, nếu Bên Bán là đầu mối thu các khoản thuế, phí, lệ phí phát sinh liên quan đến việc mua bán Nhà Ở, hoặc các dịch vụ mà Bên Mua sử dụng được cung cấp thông qua Bên Bán (hoặc đơn vị được Bên Bán chỉ định) thì các khoản thuế, phí, lệ phí và chi phí sử dụng dịch vụ có trả tiền phát sinh đó sẽ được Bên Bán thông báo đến Bên Mua để Bên Mua biết và thực hiện việc thanh toán. Bên Mua cam kết thanh toán cho Bên Bán đầy đủ các chi phí phát sinh được quy định tại Khoản 3.2 Điều này và các điều khoản khác của Hợp Đồng.

#### **ĐIỀU 4. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN**

**4.1.** Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam thông qua chuyển khoản ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định pháp luật. Bên Mua chuyển khoản qua ngân hàng vào tài khoản của Bên Bán dưới đây:

- Tên tài khoản: [...].
- Số tài khoản: [...].
- Tại: Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh [...].

hoặc số tài khoản được nêu tại Thông báo nộp tiền do Bên Bán phát hành tại mỗi đợt thanh toán.

**4.2.** Thời hạn thanh toán: Bên Mua thanh toán đầy đủ, đúng hạn tiền mua Nhà Ở và tiền Kinh Phí Bảo Trì cho Bên Bán theo tiến độ, thời hạn sau:

a) **<sup>16</sup>Đợt 01:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và Thuế VAT, tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) vào ngày ký Hợp Đồng.

*[hoặc quy định: **<sup>17</sup>Đợt 1:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và Thuế VAT, tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) trong thời hạn [...] (...) Ngày Làm Việc kể từ ngày ký Hợp Đồng].*

<sup>16</sup> Giá trị thanh toán Đợt 1 bao gồm tiền đặt cọc đã thu (nếu có).

<sup>17</sup> Lựa chọn quy định này trong trường hợp KH yêu cầu CĐT phải cung cấp Thư bảo lãnh để đảm bảo tuân thủ quy định tại Khoản 6 Điều 26 Luật KĐBĐS 2023, theo đó CĐT chỉ được nhận tiền của Bên mua sau khi đã cung cấp cho Bên mua Thư bảo lãnh của Ngân hàng.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- b) **Đợt 02:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và Thuế VAT, tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) chậm nhất vào **ngày [.../.../...]**.
- c) **Đợt [...]:** Thanh toán [...] % (... phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và Thuế VAT, tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) chậm nhất vào **ngày [.../.../...]**.
- d) **Đợt [...]:** Thanh toán 25% (hai mươi lăm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở và 100% (một trăm phần trăm) số tiền Thuế VAT còn lại và toàn bộ số tiền Kinh Phí Bảo Trì, tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) theo Thông Báo Bàn Giao của Bên Bán. Để làm rõ, số tiền Kinh Phí Bảo Trì sẽ được Bên Mua nộp vào tài khoản được nêu tại Thông Báo Bàn Giao.
- e) **Đợt [...]:** Thanh toán 5% (năm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở (không bao gồm khoản Thuế VAT), tương ứng với số tiền [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng) theo thông báo của Bên Bán trước khi nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp hết hạn thanh toán theo thông báo nhận Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua không thanh toán số tiền đến hạn theo thông báo thì Bên Mua sẽ bị phạt **8% (tám phần trăm)** giá trị vi phạm và phải bồi thường cho Bên Bán số tiền lãi bằng **0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên một ngày)** trên giá trị vi phạm tính từ ngày vi phạm đến ngày thanh toán thực tế; đồng thời, Bên Bán được giữ Giấy Chứng Nhận và hoãn bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán số tiền đến hạn với Bên Bán.
- 4.3. Các Bên thống nhất: Tiến độ thanh toán được quy định tại Khoản 4.2 Điều này không phụ thuộc vào tiến độ thi công theo từng giai đoạn (theo mỗi đợt thanh toán).
- 4.4. Các Bên thống nhất: Trước mỗi đợt thanh toán, Bên Bán sẽ gửi Thông Báo Thanh Toán theo mẫu tại Phụ lục số 04 của Hợp Đồng này cho Bên Mua. Tuy nhiên, đây không phải là nghĩa vụ của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ được quy định cụ thể tại Khoản 4.2 Điều này cho Bên Bán.

Trong trường hợp ngày thanh toán cuối cùng trùng vào ngày thứ bảy, chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật hiện hành, ngày thanh toán được tính vào ngày làm việc kế tiếp của ngày nghỉ hoặc ngày lễ đó.

## **ĐIỀU 5. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở**

- 5.1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 2 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
- 5.2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở để bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào **Quý [.../20...]**.
- 5.3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Ấn đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

- 5.4.** Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: 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 (nếu có); hệ thống thông tin liên lạc/truyền hình (nếu có).

## **ĐIỀU 6. GIAO NHẬN NHÀ Ở**

- 6.1.** Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Bán sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua sau khi các điều kiện sau được đáp ứng:

- Bên Bán hoàn thành xây dựng Nhà Ở (xây thô và hoàn thiện mặt ngoài Nhà Ở) theo quy định của Hợp Đồng này;
- Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định tại Điều 3, Điều 4 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này với Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Giá Bán Nhà Ở; Kinh Phí Bảo Trì; Phí Quản Lý Vận Hành; tiền phạt; tiền lãi chậm thanh toán; tiền bồi thường thiệt hại,...); đồng thời các điều kiện để bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này đã được đáp ứng.

Việc bàn giao Nhà Ở phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của Bên Mua và đại diện có thẩm quyền của Bên Bán.

- 6.2.** Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua dự kiến vào ngày .../.../20...<sup>18</sup> ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại Khoản này, nhưng không được chậm quá **270 (Hai trăm bảy mươi) ngày**, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua; Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

Trước ngày bàn giao Nhà Ở là **tối thiểu 15 (mười lăm) ngày**, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.

- 6.3.** Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng (trừ trường hợp quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này).
- 6.4.** Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.

<sup>18</sup> Cập nhật ngày bàn giao theo chính sách được phê duyệt.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn **15 (mười lăm)** ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại Khoản 11.1(g) Điều 11 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 12 của Hợp Đồng này.

- 6.5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.
- 6.6. Tại thời điểm (ngày) bàn giao, nếu Bên Mua phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên Mua có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên bản bàn giao hoặc bằng đề nghị sửa chữa. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành và không phải là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở.
- 6.7. Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ được tự động chuyển giao cho Bên Mua ngay khi Bên Mua hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo quy định của Hợp Đồng và Bên Mua đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 6.4 Điều này. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở.

Trường hợp Bên Mua không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên Bán, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên Mua vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Khoản 12.1(a) Điều 12 của Hợp Đồng.

- 6.8. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng: Diện tích Thửa Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng của Nhà Ở được Bên Bán bàn giao thực tế cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn diện tích Thửa Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Giá Bán Nhà Ở nêu tại Điều 3 của Hợp Đồng này sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích Thửa Đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng bàn giao thực tế. Hai Bên có trách nhiệm ký Phụ lục để điều chỉnh Tổng diện tích sàn xây dựng, diện tích Thửa Đất và Giá Bán Nhà Ở theo diện tích bàn giao thực tế. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền yêu cầu bồi thường và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Một Bên có trách nhiệm thanh toán cho Bên kia khoản tiền chênh lệch giữa Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng và Giá Bán Nhà Ở điều chỉnh theo bàn giao thực tế (nếu có) theo quy định tại Phụ lục điều chỉnh ký giữa Hai Bên.

$$\begin{array}{l} \text{Giá Bán Nhà Ở} \\ \text{(chưa bao gồm} \\ \text{VAT và KPBT)} \\ \text{sau điều chỉnh} \end{array} = \begin{array}{l} \text{Giá trị Quyền sử dụng đất và các giá} \\ \text{trị thương mại khác sau điều chỉnh} \end{array} \pm \begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng} \\ \text{Nhà Ở sau điều} \\ \text{chỉnh} \end{array}$$

**Trong đó:**

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị Quyền sử} \\ \text{dụng đất và các giá} \\ \text{trị thương mại khác} \\ \text{sau điều chỉnh} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị Quyền sử dụng đất và các giá} \\ \text{trị thương mại khác trước điều chỉnh} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Diện tích đất trước điều chỉnh} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Diện tích đất sau} \\ \text{điều chỉnh} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng} \\ \text{Nhà Ở sau điều} \\ \text{chỉnh} \end{array} = \frac{\begin{array}{l} \text{Giá trị xây dựng Nhà Ở trước} \\ \text{điều chỉnh} \end{array}}{\begin{array}{l} \text{Tổng diện tích sàn xây dựng trước} \\ \text{điều chỉnh} \end{array}} \times \begin{array}{l} \text{Tổng diện tích sàn} \\ \text{xây dựng sau điều} \\ \text{chỉnh} \end{array}$$

Ghi chú: Thuế VAT và Kinh phí bảo trì sẽ điều chỉnh tương ứng theo Giá Bán Nhà Ở (chưa bao gồm VAT và KPBT) sau điều chỉnh.

- 6.9.** Nếu phát sinh trường hợp quy định tại Khoản 6.4 Điều này, Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán phí trông giữ và quản lý Nhà Ở với mức là **250.000 đồng/ngày (Hai trăm năm mươi nghìn đồng trên một ngày)** cho đến khi Bên Mua thực tế nhận bàn giao Nhà Ở theo xác định của Bên Bán; đồng thời Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán số tiền mua Nhà Ở và các khoản tiền phải trả khác theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán. Trường hợp Bên Mua thanh toán không đầy đủ và/hoặc không đúng hạn các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua sẽ phải trả thêm tiền lãi với lãi suất **0,03 %/ngày (không phải không ba phần trăm trên một ngày)** trên số tiền thanh toán chậm tính từ ngày đến hạn thanh toán (được nêu trên Thông Báo Bàn Giao) đến ngày thanh toán thực tế.

**ĐIỀU 7. BẢO HÀNH NHÀ Ở**

- 7.1.** Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 7.2.** Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình nhà ở vào sử dụng theo quy định của Pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
- 7.3.** Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường); các phần ốp, lát, trát; các thiết bị gắn liền với

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

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

- 7.4.** Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn **07 (bảy) ngày**, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của Pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
- 7.5.** Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là **24 (hai mươi bốn) tháng**. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa nhà ở vào sử dụng theo quy định của Pháp luật về xây dựng.
- 7.6.** Thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở:
- Các hư hỏng do hao mòn và khấu hao thông thường;
  - Các hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ Bên Thứ Ba nào khác gây ra;
  - Các hư hỏng do một Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;
  - Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 7.5 Điều này; và
  - Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần thi công/bộ phận và thiết bị của Nhà Ở do Bên Mua và/hoặc bất kỳ Bên Thứ Ba khác tự thi công, lắp đặt, thực hiện và/hoặc sửa chữa.
- 7.7.** Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 7.5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 7.8.** Các Bên thống nhất:
- Thời hạn hoàn thành việc thực hiện bảo hành Nhà Ở được thực hiện theo thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua tại từng thời điểm, tùy thực tế phát sinh;
  - Nếu Bên Mua không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên Bán (hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền/chỉ định thực hiện bảo hành) trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành thì Bên Bán không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh liên quan đến việc bảo hành Nhà Ở do hành vi này của Bên Mua.



|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- c) Trong thời gian bảo hành, nếu việc bảo hành được thực hiện bằng cách thay thế thiết bị thì thời hạn bảo hành của thiết bị thay thế mới là thời hạn còn lại của thời gian bảo hành quy định tại Khoản 7.5 Điều này.

## **ĐIỀU 8. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 8.1.** Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.
- 8.2.** Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho Bên Thứ Ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 8.3.** Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho Bên Thứ Ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của Pháp luật về kinh doanh bất động sản và có đủ các điều kiện sau đây:
- Nhà Ở mua bán không đang trong tình trạng thế chấp tại tổ chức tín dụng hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền hoặc không có tranh chấp với Bên Thứ Ba, trừ trường hợp được Ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba;
  - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến Nhà Ở đã mua cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Điều 3 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này (bao gồm cả tiền phạt, tiền lãi phát sinh);
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này;
  - Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền.
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ, thực hiện đầy đủ, đúng các nội dung thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này.
- 8.4.** Trong trường hợp Hợp Đồng trở thành di sản thừa kế, người/bên được thừa kế phải xuất trình với Bên Bán văn bản thỏa thuận về việc phân chia di sản thừa kế ghi nhận Hợp Đồng là di sản đã được khai nhận/phân chia hợp pháp hoặc tài liệu pháp lý khác có giá trị tương đương và làm thủ tục chuyển giao Hợp Đồng phù hợp với các quy định của pháp luật và Hợp Đồng này. Các văn bản, tài liệu pháp lý trên phải được các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác nhận hoặc có quyết định công nhận.
- 8.5.** Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 8.1, Khoản 8.2 và Khoản 8.4 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở hoặc người/bên

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

nhận thừa kế đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

**8.6.** Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, kiện tụng, khiếu nại, các nghĩa vụ về thuế và tài chính giữa Bên Mua với Bên Thứ Ba nào liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng quy định tại Điều này. Bên Bán cũng sẽ không chịu trách nhiệm liên quan đến việc Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng với Bên Mua không hợp lệ và/hoặc không đầy đủ.

**8.7.** Bên Mua đồng ý rằng: Vào bất kỳ thời điểm nào trước khi tiến hành bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền (và nghĩa vụ) hoặc có thể sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng này như một biện pháp bảo đảm cho Bên Thứ Ba khác mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích của Bên Mua theo Hợp Đồng này.

Bên Bán đồng thời được quyền chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ Dự Án theo quy định của Pháp luật mà không cần phải có thêm bất kỳ sự chấp thuận nào của Bên Mua với điều kiện việc chuyển nhượng không làm thay đổi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 9. THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU/SỬ DỤNG CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH**

**9.1.** Phần sở hữu/sử dụng chung và sở hữu riêng:

- Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng;
- Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng, quyền sử dụng đất,... 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 dựng để kinh doanh nhưng Chủ Đầu Tư/Bên Bán giữ lại không bán): Được quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này.

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

- Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu/sử dụng chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có) (sau đây được gọi là **“Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Tích Ích Chung”**): Được quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): Được quy định tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Chủ Đầu Tư/Bên Bán, Bên Mua Nhà Ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu/sử dụng chung đối với các phần diện tích/khu vực thuộc sở hữu/sử dụng chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung. Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác thuộc Dự Án có nghĩa vụ trả phí/tiền theo quy định của Chủ Đầu Tư/Bên Bán khi sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có).

**9.2.** 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 Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo quy chế quản lý vận hành Dự Án, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở đính kèm tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này. Trường hợp diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (Bên Bán) thì Bên Mua và các chủ sở hữu khác có nghĩa vụ trả phí/tiền theo quy định của Chủ Đầu Tư/Bên Bán khi sử dụng.

**9.3.** Quản lý vận hành Dự Án: Bên Bán và Bên mua thống nhất việc quản lý vận hành Dự Án/Khu Nhà Ở được thực hiện theo các quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở đính kèm tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này và Hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở ký với Công Ty Quản Lý.

Các Bên thống nhất: Tính từ thời điểm (ngày) Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua (được xác định theo Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở) đến thời điểm Hội Nghị Cư Dân lần đầu được tổ chức, mức Phí Quản Lý Vận Hành là **8.000 đồng/m<sup>2</sup>/tháng** (Tám nghìn đồng trên một mét vuông trên tháng) (chưa bao gồm VAT) và được tính trên diện tích của Thửa Đất có Nhà Ở mà Bên Mua mua. Mức kinh phí này có thể được điều chỉnh nhưng phải tính toán cho phù hợp với thực tế việc cung cấp, thực hiện các dịch vụ quản lý vận hành tại từng thời điểm. Bên Mua có trách nhiệm đóng góp/nộp khoản Phí Quản Lý Vận Hành này cho Bên Bán vào thời điểm trước khi nhận bàn giao Nhà Ở cho thời hạn **06 (sáu) tháng** tính từ ngày bàn giao Nhà Ở. Việc thanh toán được thực hiện trong thời hạn được nêu tại Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Bên Bán.

**9.4.** Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở:

a) Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở ("**Kinh Phí Bảo Trì**") là khoản tiền mà Bên Mua và các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án/Khu Nhà Ở (hoặc Chủ Sở Hữu/Cư Dân theo cách gọi ở Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này) có trách nhiệm/nghĩa vụ thanh toán/đóng góp để phục vụ việc duy tu, bảo dưỡng, bảo trì đối với các **Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung** của Khu Nhà Ở/Dự Án (được nêu tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở (và Phụ lục A kèm theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở) thuộc Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này) và các phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu/sử dụng chung của Dự Án (nếu có).

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- b) Kinh Phí Bảo Trì được tính bằng **0,2% (không phẩy hai phần trăm) Giá Bán Nhà Ở** (chưa bao gồm Thuế VAT), tương ứng với số **tiền [...] đồng** (Bằng chữ: ... đồng). Trước khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có trách nhiệm/nghĩa vụ đóng/thanh toán đầy đủ cho Bên Bán số tiền Kinh Phí Bảo Trì theo mức tính quy định tại Điểm b Khoản 9.4 này. Thời hạn và số tiền thanh toán cụ thể được thực hiện theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Bên Bán.

Trường hợp Giá Bán Nhà Ở quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này được điều chỉnh thì số tiền Kinh Phí Bảo Trì sẽ được điều chỉnh và được tính theo số tiền Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh.

- c) Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở phù hợp với quy định của Pháp luật và thỏa thuận của Các Bên tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định của Hợp Đồng này.

**9.5.** Các Bên thống nhất, khi Bên Mua (hoặc chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án) sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án/Khu Nhà Ở thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (Bên Bán) nhưng được dành để sử dụng chung thì Bên Mua (hoặc chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án) phải thanh toán phí sử dụng theo quy định của Bên Bán; đồng thời phải tuân thủ các quy định về sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình này do Bên Bán ban hành. Bên Bán có quyền từ chối không cho Bên Mua (hoặc chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án) sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án/Khu Nhà Ở thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư (Bên Bán) nếu Bên Mua (hoặc chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án) không thanh toán phí và/hoặc không tuân thủ các quy định về sử dụng các phần diện tích, hạng mục công trình do Bên Bán ban hành.

**9.6.** Các Bên thống nhất, trường hợp theo hồ sơ của Dự Án được phê duyệt/chấp thuận bởi Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc quy định của Pháp luật, các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu/sử dụng chung nêu tại Khoản 9.1(c) Điều này và tại Phụ lục số 02 của Hợp Đồng này được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì việc quản lý, sử dụng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích, hạng mục công trình này sẽ tuân theo quy định của Pháp luật, quyết định/hướng dẫn của Cơ Quan Có Thẩm Quyền và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành.

## **ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **10.1. Quyền của Bên Bán:**

- a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của Pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e) Đơn phương chấm dứt Hợp đồng mua bán nhà ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- g) Được quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán các khoản tiền thuộc nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Lệ phí trước bạ khi xin cấp Giấy Chứng Nhận; Phí Quản Lý Vận Hành; Kinh Phí Bảo Trì; tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại,...);
- h) Được bảo lưu quyền sở hữu Nhà Ở (và Quyền Sử Dụng Đất của Thửa Đất gắn liền với Nhà Ở) cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- i) Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp các giấy tờ nhân thân (hoặc giấy tờ khác) cần thiết và hợp lệ theo quy định của Pháp luật và phối hợp với Bên Bán để thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- j) Được quyền yêu cầu Bên Mua tuân thủ, thực hiện đúng và đầy đủ các nội dung quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này;
- k) Được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Ngân hàng trong trường hợp Bên Bán, Bên Mua và ngân hàng có thỏa thuận bằng văn bản về việc này;
- l) Được quyền bán Nhà Ở 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 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- m) Được quyền sở hữu, quản lý, vận hành các công trình tiện ích (nếu có) nằm ngoài Thửa Đất xây dựng Nhà Ở;
- n) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và quy định của Pháp luật.

## 10.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 7 của Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật;
- e) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp,...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của Pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn **30 (ba mươi) ngày**, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo thì coi như Bên Mua tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận. Khi Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Bán phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên Mua;

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

## **ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA**

### **11.1. Quyền của Bên Mua:**

- a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 2 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô, xe máy, xe đạp/xe đạp điện, xe cho người khuyết tật trong khu vực đỗ xe chung của Dự Án theo quy hoạch (nếu có) và theo sự bố trí, sắp xếp của Bên Bán. Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán phí gửi/trông giữ xe cho Bên Bán và/hoặc Công Ty Quản Lý hoặc đơn vị được Bên Bán chỉ định quản lý khu đỗ xe, đồng thời phải tuân thủ đúng, đầy đủ các quy định về đỗ xe do Bên Bán và/hoặc Công Ty Quản Lý hoặc đơn vị được Bên Bán chỉ định quản lý khu đỗ xe ban hành;
- c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Khoản 10.2(h) Điều 10 của Hợp Đồng này);

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của Pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
- e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi **đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) tiền mua Nhà Ở (bao gồm tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán phát sinh) và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở** theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Pháp luật;
- f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;
- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 5.4 Điều 5 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp diện tích đất của Nhà Ở, diện tích xây dựng Nhà Ở thực tế nhỏ hơn/lớn hơn **10% (mười phần trăm)** so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng.

#### 11.2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu mọi trách nhiệm về các vấn đề đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua/thuê mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của Pháp luật;
- d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý sử dụng và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng nhà ở, quy định pháp luật và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản nội quy quản lý sử dụng nhà ở (Bản Nội Quy Khu Nhà Ở);
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của Pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;
- i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;
- j) Thanh toán đầy đủ, đúng hạn Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Vận Hành các nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm mà Bên Mua phải nộp theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- k) Tuân thủ tất cả các hạn chế về quyền sở hữu Nhà Ở (và Quyền Sử Dụng Đất của Thửa Đất gắn liền với Nhà Ở) được nêu tại Hợp Đồng và quy định trong các Phụ lục đính kèm Hợp Đồng này hoặc văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng tại từng thời điểm;
- l) Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt bằng không gian trước và sau của Nhà Ở cũng như mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở; không được tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh mà làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Nhà Ở/Khu Nhà Ở và Dự Án;
- m) Trường hợp Bên Mua yêu cầu Bên Bán cung cấp hồ sơ, tài liệu và thông tin cần thiết để tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán toàn bộ phần còn lại của Giá Bán Nhà Ở và các khoản phải thanh toán khác được thỏa thuận tại Hợp Đồng này (nếu có) trước khi Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;
- n) Tại mọi thời điểm, khi chuyển nhượng lại Nhà Ở cho một Bên Thứ Ba khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Thứ Ba đó các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và đảm bảo rằng Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia (bao gồm cả Hợp Đồng này).

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

**12.1.** Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán tiền mua Nhà Ở như sau:

- a) Ngoại trừ trách nhiệm phát sinh do chậm thanh toán ở đợt thanh toán 5% (năm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này, nếu quá **05 (năm) ngày** kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc chỉ thanh toán được một phần số tiền mua Nhà Ở đến hạn phải thanh toán thì ngoài số tiền gốc phải thanh toán, Bên Mua phải trả/thanh toán cho Bên Bán tiền lãi phát sinh



|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

trên số tiền chậm thanh toán. Tiền lãi Bên Mua phải trả/thanh toán được tính theo mức lãi suất **0,03%/ngày** (không phải không ba phần trăm trên một ngày) trên số tiền chậm thanh toán và được tính kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực trả/ngày thanh toán thực tế.

Hai Bên thống nhất: Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn/chậm thanh toán của một đợt hoặc cộng dồn của nhiều lần/nhiều đợt phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp Đồng này vượt quá **30 (ba mươi) ngày** thì Bên Bán có quyền/được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng (“**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**”); Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày được nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền áp dụng các biện pháp xử lý dưới đây (tại cùng một thời điểm hoặc tại các thời điểm khác nhau) để xử lý vi phạm của Bên Mua:

- (i) Phạt Bên Mua số tiền bằng **8% (tám phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở (chưa tính Thuế VAT); và
- (ii) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi với lãi suất bằng **0,03%/ngày** (**không phải không ba phần trăm trên một ngày**) trên số tiền chậm thanh toán (nếu có) tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng này bị chấm dứt; và
- (iii) Yêu cầu Bên Mua phải bồi thường cho mọi tổn thất và thiệt hại phát sinh mà Bên Bán phải chịu do việc chấm dứt Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng này; tiền phí môi giới bán hàng của giai đoạn tìm khách mua mới; chi phí hỗ trợ lãi suất;...).

Trong vòng **30 (ba mươi) ngày** kể từ ngày Bên Bán có văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng gửi Bên Mua mà Các Bên không thống nhất được số tiền bồi thường thì số tiền bồi thường được ấn định bằng **10% (mười phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở (chưa tính Thuế VAT).

- b) Khi Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại Điểm a Khoản 12.1 này, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua nhưng phải thông báo bằng văn bản cho Bên Mua biết trước ít nhất **30 (ba mươi) ngày**. Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua số tiền còn lại của khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (không tính tiền lãi số tiền Bên Mua được hoàn lại) sau khi (i) Bên Bán đã bán được Nhà Ở cho khách hàng khác (Bên Bán và khách hàng khác đã hoàn thành việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở), và (ii) Bên Bán đã khấu trừ tiền phạt, tiền lãi, tiền bồi thường do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này như được thỏa thuận tại Điểm a Khoản 12.1 này (tại mục (i),(ii),(iii)).

**12.2.** Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua như sau:

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Nhà Ở theo đúng tiến độ và thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn **270 (hai trăm bảy mươi) ngày** kể từ ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này.

Nếu Bên Mua lựa chọn đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, Bên Mua phải gửi văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Bán. Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực vào ngày theo thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên Mua và Bên Bán phải hoàn trả lại cho Bên Mua toàn bộ số tiền Bên Mua đã thanh toán (hoàn trả nguyên giá trị khoản thanh toán này và không tính lãi) và bồi thường cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương ứng với **8% (tám phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở (chưa tính Thuế VAT).

Bên Mua đồng ý rằng, Bên Bán được quyền thu/khấu trừ và hưởng số tiền phạt, tiền lãi phát sinh do Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở (nếu có) trước khi trả cho Bên Mua số tiền nêu trên.

Ngoài số tiền phải trả Bên Mua nêu trên, Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua thêm bất kỳ tiền nào khác.

- b) Trường hợp Bên Mua không gửi văn bản thông báo thực hiện quyền chấm dứt Hợp Đồng trong vòng **15 (mười lăm) ngày** kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điểm a Khoản 12.2 này thì Các Bên đồng ý rằng:
- (i) Bên Mua đã chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán cho đến khi Nhà Ở đủ điều kiện để Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này. Hai Bên sẽ ký Phụ lục của Hợp Đồng này để xác định Ngày Bàn Giao Dự Kiến mới;
  - (ii) Bên Mua có trách nhiệm nhận bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn nhận bàn giao được Bên Bán nêu trong Thông Báo Bàn Giao và việc bàn giao Nhà Ở được thực hiện theo các quy định về giao nhận Nhà Ở nêu tại Hợp Đồng này;
  - (iii) Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua khoản tiền tương ứng với lãi suất là **0,03%/ngày** (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ **271 (hai trăm bảy mươi mốt)** cho đến ngày Bên Bán thực tế bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua.

Quy định nêu tại Điểm b này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở tiếp theo (nếu có).

- 12.3.** Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua (hoặc Bên Thứ Ba được Bên Mua ủy quyền) không nhận bàn giao thì ngay sau ngày hết hạn bàn giao theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán có quyền:

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- a) Xem như Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Khoản 6.4 Điều 6 của Hợp Đồng này và yêu cầu Bên Mua thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua Nhà Ở và mọi khoản tiền đến hạn thanh toán phát sinh; hoặc
- b) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng văn bản Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng gửi trước cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán được quyền bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần sự đồng ý của Bên Mua. Sau khi bán được Nhà Ở cho khách hàng khác (Bên Bán và khách hàng khác đã hoàn thành việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở) và đã thực hiện khấu trừ tiền phạt, tiền lãi, tiền bồi thường do việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này theo mức được quy định tại Mục (i), (iii), (iii) Điểm a Khoản 12.1 Điều này, Bên Bán sẽ trả lại Bên Mua số tiền còn lại của khoản tiền Bên Mua đã thanh toán (hoàn nguyên giá trị và không tính lãi).
- 12.4.** Các Bên thống nhất, quy định tại Khoản 12.2 Điều này sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không bàn giao Nhà Ở đúng hạn cho Bên Mua có nguyên nhân do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp phát sinh các Trở Ngại Khách Quan mà Bên Bán không thể lường trước được, với điều kiện Bên Bán đã có văn bản thông báo cho Bên Mua về Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan trước đó. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Dự Kiến sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan đó gây ra.
- Trở Ngại Khách Quan được hiểu là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động mà Bên Bán không thể lường trước được dẫn tới việc Bên Bán không thể thực hiện việc bàn giao Nhà Ở đúng thời gian quy định, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các trở ngại về việc khan hiếm vật tư, nguyên vật liệu, nhân công lao động, thiết bị, máy móc hư hỏng, sự trì trệ của nhà thầu thi công (mà không do lỗi của Bên Bán) và/hoặc do các văn bản do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành làm chậm tiến độ mà nội dung chưa xác định được lỗi là của Bên Bán hoặc các khiếu nại của Bên Thứ Ba mà chưa xác định được lỗi là của Bên Bán.
- 12.5.** Các Bên thống nhất: Trường hợp Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Vận Hành,...) thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán tiền lãi phát sinh trên số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất được quy định tại Điểm a Khoản 12.1 Điều này, tiền lãi được tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thanh toán thực tế của Bên Mua cho Bên Bán.
- 12.6.** Bên Bán được quyền chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp Bên Bán không thể tiếp tục thực hiện được một và/hoặc các cam kết, nghĩa vụ tại Hợp Đồng trong thời gian quá **06 (sáu) tháng** kể từ ngày đến hạn.
- Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Hợp đồng này sẽ tự động chấm dứt vào ngày thứ **15 (mười lăm)** kể từ ngày của Thông báo của Bên Bán (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng) và Bên Bán sẽ thanh toán cho Bên Mua:

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- a) Các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (không bao gồm các khoản lãi chậm thanh toán mà Bên Mua đã hoặc phải thanh toán cho Bên Bán) và một khoản lãi tương ứng **10%/năm (mười phần trăm trên năm)** tính từ ngày thanh toán thực tế của từng đợt đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán (trừ các khoản thanh toán của Bên Mua do ngân hàng giải ngân mà đã được Bên Bán hỗ trợ lãi suất (nếu có) thì sẽ không được tính lãi); và
- b) Khoản tiền phạt vi phạm bằng **8% (tám phần trăm)** Giá Bán Nhà Ở (chưa tính Thuế VAT và Kinh Phí Bảo Trì).

### **ĐIỀU 13. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

#### **13.1. Bên Bán cam kết:**

- a) Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của Pháp luật;
- b) Nhà Ở nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.

#### **13.2. Bên Mua cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
- b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao (bản photo) các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
- c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với Bên Thứ Ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
- d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán mua yêu cầu theo quy định của Pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

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

**13.4.** Trong trường hợp một hoặc nhiều Điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của Pháp Luật thì các Điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các Điều, khoản, điểm bị vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.

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

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## **ĐIỀU 14. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

**14.1.** Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- a) Do chiến tranh (có tuyên bố hoặc không tuyên bố) hoặc thiên tai (hỏa hoạn, lũ, lụt, bão, động đất,...) hoặc do thay đổi chính sách Pháp luật của Nhà nước;
- b) Do phải thực hiện quyết định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do Pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu y tế (chỉ áp dụng đối với các trường hợp trễ hạn thanh toán, trễ hạn nhận bàn giao và phải cung cấp đầy đủ các giấy tờ xác nhận tình trạng tai nạn, ốm đau do cơ sở y tế nơi Bên Mua điều trị cung cấp);
- d) Do dịch bệnh mà buộc Cơ quan Nhà nước phải ban hành văn bản áp dụng các biện pháp khẩn cấp, hạn chế, giãn cách;
- e) Do bạo loạn, phiến loạn hoặc tình trạng khẩn cấp hoặc phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị theo xác định/quy định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mà các sự kiện đó ngăn cản Các Bên thực hiện Hợp Đồng này;
- f) Các trường hợp Sự Kiện Bất Khả Kháng khác do Pháp luật quy định hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

**14.2.** Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.

**14.3.** 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 bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn **03 (ba) ngày** (hoặc trong khoảng thời gian khác theo thống nhất của Các Bên), 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.

**14.4.** Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điểm d, e Khoản 15.1 Điều 15 của Hợp Đồng này.

**14.5.** Khi gặp phải Sự Kiện Bất Khả Kháng, Bên bị ảnh hưởng phải tiến hành các biện pháp hợp lý và/hoặc các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra để tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này. Thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng này của Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc bằng khoảng thời gian hợp lý theo thỏa thuận của Các Bên (nếu có).

**14.6.** Nếu một trong Hai Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng làm mất khả năng thực hiện Hợp Đồng hoặc do ảnh hưởng của Sự Kiện Bất Khả Kháng dẫn đến Dự Án hoặc

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Nhà Ở bị trưng mua, trưng thu/trưng dụng hoặc không được phép triển khai hoặc không còn tồn tại thì một trong Hai Bên có quyền đề nghị chấm dứt Hợp Đồng này. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận bằng văn bản về việc chấm dứt Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 15. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

### **15.1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:**

- a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
- b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 12.1 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 12.2 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn **45 (bốn mươi lăm) ngày**, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng;
- e) Bên Bán thực hiện quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 12.3, Khoản 12.6 Điều 12 của Hợp Đồng này;
- f) Theo các quyết định/bản án có hiệu lực thi hành của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc của Tòa án Nhân dân;
- g) Các Bên đã hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình với Bên kia theo quy định của Hợp Đồng này.

### **15.2. Xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng:**

- a) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm a, g Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo văn bản thỏa thuận ký giữa Hai Bên;
- b) Nếu Hợp Đồng này bị chấm dứt theo Điểm b, c, e Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 12 của Hợp Đồng này;
- c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm d Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện như sau: Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua số tiền còn lại của khoản tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng này trên cơ sở không tính lãi đối với số tiền Bên Mua đã thanh toán và sau khi đã trừ đi các khoản phạt chậm thanh toán và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên Bán được nhận theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quy định của Pháp luật tại thời điểm Hợp Đồng bị chấm dứt.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

d) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điểm f Khoản 15.1 Điều này thì việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được thực hiện theo nội dung của quyết định, bản án do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc Tòa án ban hành.

**15.3.** Các Bên thống nhất: Khi Hợp Đồng này bị chấm dứt, Hai Bên phải lập văn bản (dưới hình thức Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt hợp đồng) để giải quyết việc chấm dứt Hợp Đồng.

Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên Mua chưa ký Biên bản/thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán để đóng dấu hết hiệu lực), Bên Mua cam kết không sử dụng Hợp Đồng (gồm phụ lục và các tài liệu kèm theo) cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Thứ Ba đã thực hiện phù hợp với quy định pháp luật và Hợp Đồng này) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên Bán, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực và Bên Bán được miễn trừ mọi trách nhiệm liên quan.

Bên Mua có nghĩa vụ/trách nhiệm hoàn tất ngay các thủ tục để đảm bảo việc chấm dứt các giao dịch trên đúng quy định và chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh, bao gồm cả bồi thường thiệt hại cho các bên liên quan.

## **ĐIỀU 16. THÔNG BÁO**

**16.1.** Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên kia:

a) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Bán (đại diện Bên Bán):

- Tên đơn vị/người nhận: [...] <sup>19</sup>.
- Địa chỉ liên hệ: [...] <sup>20</sup>.

b) Địa chỉ nhận thông báo của Bên Mua:

- Tên đơn vị/người nhận:
- Địa chỉ liên hệ: [...] <sup>21</sup>;
- Điện thoại liên hệ: [...] <sup>22</sup>.
- Email: [...] <sup>23</sup>.

**16.2.** Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi qua fax hoặc gửi qua thư bảo đảm (gửi bưu điện, chuyển phát nhanh) hoặc gửi bằng thư điện tử (email), trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.

<sup>19</sup> Cập nhật thông tin bên nhận.

<sup>20</sup> Cập nhật thông tin địa chỉ.

<sup>21</sup> Cập nhật trong quá trình làm Hợp đồng.

<sup>22</sup> Cập nhật trong quá trình làm Hợp đồng.

<sup>23</sup> Cập nhật địa chỉ email nhận thông báo (bắt buộc).

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

**16.3.** Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo) là: Tên đơn vị/người nhận [...]; Địa chỉ liên hệ: [...]<sup>24</sup>; Điện thoại liên hệ: [...]; Email: [...].

**16.4.** Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại, đề xuất,... phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại, đề xuất,... 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 16.1, Khoản 16.2, Khoản 16.3 Điều này và trong thời gian như sau:

- a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;
- b) Vào ngày Bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
- c) Vào ngày thứ hai kể từ ngày **(i)** đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo qua bưu điện, hoặc **(ii)** gửi bằng thư chuyển phát nhanh theo ghi nhận tại phiếu gửi/tài liệu/văn bản ghi nhận việc nhận chuyển phát của đơn vị chuyển phát (không phụ thuộc vào thông tin người ký nhận tại phần ký nhận của Bên Mua (người nhận) trên giấy báo phát);
- d) Vào ngày Bên gửi thư điện tử (Email) thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng thư điện tử (Email) đến địa chỉ thư điện tử (Email) đã được đăng ký;
- e) Vào thời gian khác do Hai Bên thỏa thuận (nếu có).

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày tương ứng rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch nói trên sẽ được xem như Bên nhận nhận được vào ngày làm việc kế tiếp.

**16.5.** Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức và/hoặc tên người nhận thông báo mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì Bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

**16.6.** Trường hợp gửi thông báo thông qua chuyển fax hoặc gửi thư điện tử (Email) thì Bên gửi sau đó phải gửi văn bản gốc của thông báo đã gửi cho Bên nhận theo phương thức gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

## **ĐIỀU 17. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

**17.1.** Bảo lãnh:

### **Phương án 1 [Bên mua lựa chọn KHÔNG phát hành bảo lãnh]:**

Hai Bên thống nhất: Bên Mua đã tìm hiểu, nắm rõ quy định pháp luật và được Bên Bán cung cấp thông tin, tài liệu về bảo lãnh trong mua bán Nhà Ở tại Dự Án. Bằng việc ký Hợp Đồng này, Bên Mua tự nguyện đồng ý và cam kết không yêu cầu Bên Bán và/hoặc

<sup>24</sup> Cập nhật trong quá trình làm Hợp đồng và cân trùng với Footnote 73



|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh về nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi không bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn theo cam kết cho Bên Mua trong suốt thời gian hiệu lực của Hợp Đồng này.

Bên Mua cam kết tự chịu mọi trách nhiệm/nghĩa vụ liên quan đến việc Bên Bán và/hoặc Ngân hàng không phát hành thư bảo lãnh; đồng thời Bên Mua cam kết miễn trừ cho Bên Bán và/hoặc Ngân hàng mọi trách nhiệm/nghĩa vụ phát sinh (nếu có). Trường hợp Bên Bán và/hoặc Ngân hàng phải chịu các thiệt hại, tổn thất phát sinh liên quan đến việc Bên Mua lựa chọn không yêu cầu Bên Bán và/hoặc Ngân hàng phát hành thư bảo lãnh thì Bên Mua sẽ bồi thường cho Bên Bán và/hoặc Ngân hàng mọi thiệt hại, tổn thất phát sinh.

**Phương án 2 [Bên mua lựa chọn CÓ phát hành bảo lãnh]:**

- a) Bên Bán làm việc với Ngân hàng và cung cấp cho Bên Mua thư bảo lãnh do Ngân hàng phát hành về nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua khi không bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn theo cam kết cho Bên Mua (đã hết thời gian gia hạn theo quy định tại Hợp Đồng nhưng Bên Bán chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua).
- b) Bên Mua có nghĩa vụ phối hợp, cung cấp các hồ sơ, ký các văn bản theo quy định của pháp luật và Ngân hàng trong quá trình Ngân hàng thực hiện việc phát hành thư bảo lãnh. Trường hợp Bên Mua không đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật, quy định của Ngân hàng để được phát hành thư bảo lãnh thì Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng này, đồng ý miễn trừ cho Bên Bán không phải thực hiện việc cung cấp thư bảo lãnh về nghĩa vụ tài chính của Bên Bán khi không bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn theo cam kết cho Bên Mua.
- c) Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Ngân hàng phí phát hành thư bảo lãnh về nghĩa vụ tài chính khi Bên Bán không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ cam kết cho Bên Mua (đã hết thời gian gia hạn theo quy định tại Hợp Đồng nhưng Bên Bán chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua). Trường hợp Ngân hàng thu phí này thông qua Bên Bán thì Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán đầy đủ số tiền phí phát hành thư bảo lãnh mà Bên Bán đã chi trả.

<sup>25</sup>*[hoặc quy định: Bên Bán thanh toán cho Ngân hàng phí phát hành thư bảo lãnh về nghĩa vụ tài chính khi Bên Bán không bàn giao Nhà Ở đúng tiến độ cam kết cho Bên Mua (đã hết thời gian gia hạn theo quy định tại Hợp Đồng nhưng Bên Bán chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua)].*

**17.2. Xin cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận:**

- a) Sau khi Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền phải thanh toán theo tiến độ thanh toán được quy định tại Hợp Đồng này (bao gồm số tiền gốc phải thanh toán, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo (nếu có)) và Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này, Bên Bán có trách nhiệm tiến hành các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định của Pháp luật.

<sup>25</sup> Nội dung áp dụng nếu CSBH được phê duyệt Bên Bán là bên trả phí phát hành bảo lãnh. Bỏ nếu không áp dụng.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Các Bên thống nhất, quy định này sẽ không được áp dụng nếu Bên Bán chưa thể tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua do xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng theo quy định tại Điều 14 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp phát sinh các Trở Ngại Khách Quan mà Bên Bán không thể lường trước được, với điều kiện Bên Bán đã có thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan trước đó. Trong trường hợp này, thời hạn Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua sẽ được lùi thêm một khoảng thời gian bằng thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan xảy ra và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả do Sự Kiện Bất Khả Kháng hoặc Trở Ngại Khách Quan đó gây ra.

Trở Ngại Khách Quan được hiểu là những trở ngại do hoàn cảnh khách quan tác động mà Bên Bán không thể lường trước được, bao gồm nhưng không giới hạn việc Bên Bán chưa thể hoàn thành các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội,... của Dự Án theo quy định mà không phải do lỗi của Bên Bán, dẫn tới việc Bên Bán chưa thể tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua đúng thời gian theo quy định.

- b) Bên Mua có nghĩa vụ phối hợp với Bên Bán bao gồm cả việc có mặt tại các Cơ Quan Có Thẩm Quyền (nếu cần thiết) hoặc cử người đại diện hoặc người được ủy quyền của mình tham gia trong các buổi họp, làm việc với các Cơ Quan Có Thẩm Quyền, cung cấp các văn bản và giấy tờ cần thiết khi được yêu cầu, và phải ký và hoàn tất và/hoặc có được mọi văn bản giấy tờ cũng như thực hiện bất kỳ và tất cả các công việc mà Bên Bán cho là cần thiết hoặc nên thực hiện để Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua.
- c) Nếu Bên Mua không có mặt trong khoảng thời gian và địa điểm theo thông báo của Bên Bán và/hoặc không thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Mua tự mình chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Bán sẽ không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào nếu việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ. Đồng thời, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán đã hoàn thành nghĩa vụ thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua và Bên Mua cam kết thanh toán toàn bộ các nghĩa vụ tài chính còn phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: 100% Giá Bán Nhà Ở, tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại, giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có), Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì...) theo đúng thời hạn quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc thời hạn theo thông báo/đề nghị thanh toán của Bên Bán. Nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều c này, Bên Mua đồng ý chịu phạt, trả tiền lãi và bồi thường cho Bên Bán theo quy định tại Điều 12 và các điều khoản khác của Hợp Đồng này.
- d) Bên Mua cam kết, nếu Bên Mua có nhu cầu tự thực hiện thủ tục đề nghị cấp và nhận Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải gửi văn bản đề nghị (theo mẫu do Bên Bán cung cấp) cho Bên Bán, đồng thời Bên Mua có trách nhiệm hoàn tất các nghĩa vụ

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này cho Bên Bán (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: 100% Giá Bán Nhà Ở, tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, tiền bồi thường thiệt hại, giá trị phần diện tích chênh lệch (nếu có), Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì...) trước khi nhận từ Bên Bán các văn bản/hồ sơ cần thiết để tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.

- e) Việc ghi nhận thông tin của Thửa Đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua sẽ thực hiện theo quy định của Pháp luật và hướng dẫn của cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.
  - f) Việc bàn giao Giấy Chứng Nhận giữa Các Bên được thực hiện thông qua việc ký Biên bản bàn giao. Trường hợp giữa Bên Bán, Bên Mua có thỏa thuận việc Bên Bán được bàn giao Giấy Chứng Nhận cho một Bên Thứ Ba khác (như: tổ chức tín dụng nơi Bên Mua thế chấp Nhà Ở) thì việc bàn giao Giấy Chứng Nhận được thực hiện theo thỏa thuận ký giữa Bên Bán, Bên Mua với Bên Thứ Ba.
- 17.3.** Các Bên thống nhất, Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối với các tổn hại về tài sản, con người phát sinh từ việc sửa chữa hoặc nâng cấp cải tạo Nhà Ở do Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba thực hiện gây ra; đồng thời không chịu trách nhiệm với Bên Mua đối với các hành vi hoặc vi phạm của Bên Thứ Ba khác gây ra cho Bên Mua;
- 17.4.** Bên Mua đồng ý rằng, việc chậm thanh toán của Bên Mua sẽ cho phép Bên Bán được quyền kéo dài thời hạn bàn giao tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán, trừ trường hợp Bên Bán quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Hợp Đồng này. Trong trường hợp này Bên Bán được xem là không vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở, đồng thời Bên Mua vẫn có nghĩa vụ thực hiện đúng các thỏa thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc thanh toán số tiền phải trả đến hạn và tiền lãi, tiền phạt phát sinh do chậm thanh toán).
- 17.5.** Tuân thủ Bản Nội Quy Khu Nhà Ở:
- a) Bên Mua có nghĩa vụ tuân thủ, thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này;
  - b) Khi chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc chuyển nhượng Nhà Ở cho Bên Thứ Ba theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho Bên Thứ Ba biết các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở. Trong mọi trường hợp, Bên Thứ Ba nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này hoặc Nhà Ở phải tuân thủ, thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở tại Phụ lục số 03 của Hợp Đồng này.
  - c) Các nội dung của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở có thể được điều chỉnh, sửa đổi theo quyết định của Bên Bán hoặc theo quy định trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, với điều kiện các điều chỉnh đó không trái Pháp luật, không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền lợi hợp pháp và tài sản của Bên Bán hoặc Bên Mua.
- 17.6.** Trừ trường hợp Pháp luật có quy định khác, thời điểm chuyển quyền sử dụng, sở hữu Nhà Ở là thời điểm Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở và các khoản tiền khác mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này. Trừ trường hợp

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

Pháp luật và Cơ Quan Có Thẩm Quyền có quy định khác, thời hạn sử dụng đất và thời hạn sở hữu Nhà Ở theo quy định của Hợp Đồng này là lâu dài.

- 17.7.** Các Bên thống nhất, cho đến trước khi Nhà Ở được chuyển quyền sử dụng, sở hữu cho Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này và Pháp luật thì Nhà Ở thuộc quyền sở hữu và sử dụng đầy đủ, trọn vẹn của Bên Bán.
- 17.8.** Phần tường rào hoặc công trình xây dựng chung (nếu có) của hai hoặc nhiều căn nhà thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc quyền sở hữu chung của các chủ sở hữu của các căn nhà đó. Việc quản lý, sử dụng tài sản chung của các chủ sở hữu được thực hiện theo quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định của Pháp luật;
- 17.9.** Các Bên cùng đồng ý rằng Hợp Đồng này cùng với các Phụ lục và các tài liệu khác đính kèm Hợp Đồng (nếu có) tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên.
- Các thư từ, thư giao dịch, cam kết bằng văn bản do một Bên ký và gửi tới Bên còn lại là căn cứ để xác lập, làm rõ, giải thích quyền, nghĩa vụ và cam kết của Bên ký, chứ không làm phát sinh thêm nghĩa vụ của Bên nhận.
- 17.10.** Pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam được áp dụng để giải thích và điều chỉnh Hợp Đồng này (bao gồm các Phụ lục kèm theo hoặc các văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng ký tại từng thời điểm giữa Hai Bên).
- 17.11.** Các Bên thống nhất, bất kỳ văn bản/Phụ lục nào (nếu có) được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán tiền của Bên Bán cho Bên Mua (kể cả chưa đến hạn) theo Hợp Đồng này thì Bên Bán được quyền khấu trừ/bù trừ phần tiền sẽ thanh toán cho Bên Mua vào/với tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua còn phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này mà không cần thêm bất kỳ sự đồng ý nào khác của Bên Mua.
- 17.12.** Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc dẫn chiếu, nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán, sai sót chính tả trong quá trình làm Hợp Đồng này mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu hoặc việc dẫn chiếu, sai chính tả đó là sai theo các điều khoản điều kiện của Hợp Đồng này, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin được điều chỉnh.

## **ĐIỀU 18. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 18.1.** Khi có tranh chấp phát sinh về các nội dung của Hợp Đồng này hoặc phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, Các Bên trước hết sẽ giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải. Thời gian để Các Bên giải quyết tranh chấp thông qua thương lượng, hòa giải không vượt quá [...] (...) <sup>26</sup> Ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp hoặc ngày một Bên nhận được yêu cầu giải quyết tranh chấp của Bên còn lại.
- 18.2.** Hết thời hạn nêu tại Khoản 18.1 Điều này, nếu tranh chấp vẫn chưa được giải quyết thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền theo quy định của Pháp luật.

<sup>26</sup> Cập nhật thời gian theo chính sách được phê duyệt

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

**18.3.** Việc Hai Bên giải quyết một hoặc một số nội dung tranh chấp của Hợp Đồng này không làm ảnh hưởng và không giải phóng nghĩa vụ đối với mỗi Bên trong việc thực hiện các nội dung của Hợp Đồng mà Hai Bên không có tranh chấp.

## **ĐIỀU 19. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

**19.1.** Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.

**19.2.** Hợp Đồng này có 19 Điều, với [...] <sup>27</sup> trang, được lập thành 04 (bốn) bản bằng Tiếng Việt và có giá trị như nhau. Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

**19.3.** Kèm theo Hợp Đồng này gồm các Phụ lục:

- Phụ lục số 01: Bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở, Danh mục vật liệu, trang thiết bị hoàn thiện nhà ở;
- Phụ lục số 02: Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư, Phần sở hữu/sử dụng chung của các chủ sở hữu;
- Phụ lục số 03: Bản nội quy khu nhà ở thấp tầng;
- Phụ lục số 04: Các biểu mẫu;
- Phụ lục số 05: Các tài liệu đính kèm hợp đồng.

Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận của Hai Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên.

**19.4.** Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên. Văn bản sửa đổi, bổ sung Hợp Đồng là một phần không tách rời của Hợp Đồng này.

### **BÊN MUA<sup>28</sup>**

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

### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

<sup>27</sup> Cập nhật trong quá trình hoàn thiện Hợp đồng.

<sup>28</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

**PHỤ LỤC SỐ 01**  
**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ Ở; DANH MỤC VẬT TƯ,**  
**TRANG THIẾT BỊ HOÀN THIỆN NHÀ Ở**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

**1. Bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở:**

Bản vẽ thiết kế mặt bằng nhà ở đính kèm.

**2. Danh mục vật tư, trang thiết bị hoàn thiện nhà ở:**

Chi tiết Bảng danh mục vật tư, thiết bị hoàn thiện nhà ở đính kèm.

Không phụ thuộc vào các quy định trong Hợp Đồng, Bên Bán theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của cơ quan địa phương hoặc cơ quan khác có thẩm quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Nhà Ở, tiêu chuẩn bàn giao và nguyên vật liệu khác với các chi tiết quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và Nhà Ở trưng bày mẫu nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Dự Án nhưng phải thông báo bằng văn bản tới Bên Mua.

**BÊN MUA<sup>1</sup>**

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

<sup>1</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

**PHỤ LỤC SỐ 02**  
**PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**  
**VÀ PHẦN SỞ HỮU/SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số [.../.../...] ký ngày [.../.../...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

**1. Các phần diện tích, hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng của Bên Bán:**

Các phần diện tích, hạng mục công trình/công trình thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ Đầu Tư) tại Khu Nhà Ở/Dự Án, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- a) Các căn Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất gắn liền với Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án mà Chủ Đầu Tư chưa bán/chưa chuyển nhượng hoặc giữ lại để kinh doanh, khai thác;
- b) Các diện tích đất và công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ trong Khu Nhà Ở/Dự Án;
- c) Quyền Sử Dụng Đất đối với các khu đất có chức năng hỗn hợp, kinh doanh dịch vụ thương mại, trường học,... theo hồ sơ Dự Án;
- d) Các khu vực/phần diện tích đỗ xe thuộc Dự Án/Khu Nhà Ở;
- e) Bất kỳ phần diện tích, công trình, hạng mục công trình, công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu và nằm ngoài Phần sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu hoặc nằm ngoài Khu Nhà Ở.

**2. Phần Sử Dụng Chung Của Các Chủ Sở Hữu (thuộc Khu Nhà Ở Thấp Tầng):**

- a) Đường giao thông (không bao gồm trong phần khu vực/phần diện tích thuộc Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư);
- b) Khu vực công cộng bao gồm: lối đi chung, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè (nếu có) nhưng không bao gồm là những khu vực chung, công trình tiện ích chung thuộc về Khu chung cư/cao tầng (nằm trong Dự Án);
- c) Hệ thống thiết bị cảnh quan đường phố: thùng rác, biển chỉ dẫn, ghế... (nếu có);
- d) Hệ thống điện, chiếu sáng gồm:
  - Trạm biến thế/biến áp (nếu có);
  - Lưới điện trung/hạ thế;
  - Hộp điện kỹ thuật chung ngoài nhà (nếu có);
  - Hệ thống chiếu sáng công cộng;
- e) Hệ thống cấp, thoát nước:
  - Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
  - Hệ thống thoát nước mưa;
  - Hệ thống thoát nước thải;

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

- Hệ thống xử lý nước thải (nếu có);
  - f) Hệ thống chữa cháy (nếu có);
  - g) Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm và/hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
3. Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Nhà Ở và các chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án cam kết và đồng ý rằng:
- a) Theo hồ sơ của Dự Án được phê duyệt/chấp thuận bởi Cơ Quan Có Thẩm Quyền và quy định của Pháp luật, nếu các phần diện tích, hạng mục công trình trong Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc phần sử dụng chung nêu tại Phụ Lục này phải được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì Bên Bán/Chủ Đầu Tư được toàn quyền quyết định việc bàn giao mà không cần phải có sự đồng ý hay chấp thuận của Bên Mua/Các Chủ Sở Hữu/Cư Dân. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua/Các Chủ Sở Hữu/Cư Dân biết về việc bàn giao này.
  - b) Bên Mua và Các Chủ Sở Hữu khác thuộc Khu Nhà Ở cam kết đóng góp đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Vận Hành để thực hiện việc bảo trì, quản lý vận hành các phần diện tích, hạng mục công trình nêu tại Mục 2 của Phụ Lục này cho Bên Bán trong giai đoạn/thời gian chưa bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành quản lý.  
  
Trường hợp Cơ quan Nhà nước đồng ý để Bên Bán/Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với công trình, diện tích, tiện ích nêu trên để phục vụ chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án thì Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Nhà Ở và các chủ sở hữu khác có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý Vận Hành để duy trì cảnh quan và các công trình tiện ích chung.
  - c) Trường hợp các phần diện tích, hạng mục công trình nêu tại Mục 2 của Phụ Lục này được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì việc quản lý, sử dụng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích, hạng mục công trình này sẽ tuân theo quy định của Pháp luật, quyết định/hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành.

#### **BÊN MUA<sup>1</sup>**

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

#### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

<sup>1</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức



**PHỤ LỤC SỐ 03**  
**BẢN NỘI QUY KHU NHÀ Ở THẤP TẦNG**  
**(THUỘC DỰ ÁN ...)**

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

**CHƯƠNG I**  
**CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Định nghĩa và diễn giải**

**1.1. Định nghĩa:**

Trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi, các từ hoặc cụm từ dưới đây sẽ có nghĩa như sau:

- a) **“Nhà Ở”** là một hoặc nhiều Nhà Ở thấp tầng (gắn liền với Quyền Sử Dụng Đất) thuộc Khu Nhà Ở tại Dự Án và thuộc sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu.
- b) **“Khu Nhà Ở”** là Khu Nhà Ở Thấp Tầng (gồm nhiều Nhà Ở riêng lẻ) thuộc Dự án “Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp” có địa chỉ tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh.
- c) **“Bản Nội Quy Khu Nhà Ở”** là Bản Nội Quy Khu Nhà Ở Thấp Tầng này, bao gồm cả các Phụ lục kèm theo và các văn bản sửa đổi, bổ sung được Chủ Đầu Tư ban hành tại từng thời điểm (nếu có).
- d) **“Ban Quản Lý”** là đơn vị do Chủ Đầu Tư thành lập và tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
- e) **“Ban Tự Quản”** là Ban Tự Quản của Khu Nhà Ở do Chủ Đầu Tư tổ chức thành lập lần đầu và các Chủ Sở Hữu Nhà Ở và/hoặc Cư Dân bầu ra để thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích, hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho khu nhà ở đó, trừ hệ thống hạ tầng kỹ thuật đã bàn giao cho Nhà nước hoặc được Nhà nước giao cho chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở quản lý, bảo trì.
- f) **“Cơ Quan Có Thẩm Quyền”** có nghĩa là bất kỳ cơ quan nhà nước, người có thẩm quyền nào theo quy định của Pháp luật liên quan đến việc sở hữu, quản lý, sử dụng Nhà Ở (bao gồm nhưng không giới hạn bởi: Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, UBND các cấp, các Sở, Ban, Ngành,...).
- g) **“Chủ Đầu Tư”** là Công ty Cổ phần Thái Sơn – Long An có mã số doanh nghiệp: 1100936235; địa chỉ trụ sở chính tại Ấp Long Hậu 2, xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh, Việt Nam. Tùy theo ngữ cảnh yêu cầu, Chủ Đầu Tư được hiểu là Bên Bán Nhà Ở.
- h) **“Chủ Sở Hữu”** là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc nhiều Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở tại Dự Án theo Hợp Đồng Mua Bán ký với Chủ Đầu Tư và Giấy Chứng Nhận do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp. Tùy theo ngữ cảnh yêu cầu và phù hợp với quy định của Hợp Đồng Mua Bán, trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, Chủ Sở Hữu có thể được gọi là Bên Mua.

- i) **“Cư Dân”** là những người (bao gồm cả Chủ Sở Hữu) sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp, cư trú và/hoặc sinh sống thường xuyên (có đăng ký thường trú hoặc tạm trú theo quy định) tại Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở tại Dự Án.
- j) **“Công Ty Quản Lý”** là doanh nghiệp do Chủ Đầu Tư lựa chọn để thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở tại Dự Án nhằm cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý như quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- k) **“Dự Án”** là Dự án “Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp” có địa chỉ tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh do Chủ Đầu Tư thực hiện.
- l) **“Dịch Vụ Quản Lý”** có nghĩa là các công việc, dịch vụ do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và/hoặc Hợp đồng dịch vụ quản lý ký giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý.
- m) **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp cho Chủ Sở Hữu Nhà Ở.
- n) **“Hợp Đồng Mua Bán”** là Hợp đồng mua bán nhà ở (và các Phụ lục kèm theo) ký kết giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu Nhà Ở.
- o) **“Phí Quản Lý Vận Hành”** là khoản phí mà hàng tháng Cư Dân phải trả cho Dịch Vụ Quản Lý do Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này hoặc theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký giữa Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý.
- p) **“Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung”** là các khu vực, công trình tiện ích có mục đích sử dụng chung cho Khu Nhà Ở giữa Chủ Đầu Tư và Cư Dân (bao gồm các hạng mục như đường giao thông, công trình cấp điện, cấp nước, thoát nước thải, hệ thống chiếu sáng công cộng (nếu có...)). Trường hợp các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở được bàn giao cho Cơ Quan Có Thẩm Quyền thì việc sử dụng sẽ tuân theo quy định của Pháp luật và/hoặc hướng dẫn, quyết định của Cơ Quan Có Thẩm Quyền.
- q) **“Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu”** là bao gồm Quyền Sử Dụng Đất đối với Thửa Đất, quyền sở hữu Nhà Ở và tài sản khác gắn liền đất của Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán hoặc Giấy Chứng Nhận do Cơ Quan Có Thẩm Quyền cấp.
- r) **“Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư”** là bao gồm Quyền Sử Dụng Đất đối với các Thửa Đất, quyền sở hữu Nhà Ở, tài sản khác gắn liền với đất và các tài sản, quyền tài sản khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu. Chi tiết Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư được nêu tại Phụ lục A của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- s) **“Pháp luật”** có nghĩa là toàn bộ các quy định Pháp luật của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam do Cơ Quan Có Thẩm Quyền ban hành và có hiệu lực thi hành (bao gồm các văn bản sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tại từng thời điểm) liên quan đến việc sở hữu, quản lý sử dụng Nhà Ở/Khu Nhà Ở.

## 1.2. Diễn giải

- a) Trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, trừ khi ngữ cảnh yêu cầu phải hiểu khác đi, các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong

cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn.

- b) Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.

## **Điều 2. Mục đích và phạm vi áp dụng**

**2.1.** Mục đích áp dụng Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- a) Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh, vệ sinh môi trường và an toàn cho Cư Dân;
- b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của Cư Dân;
- c) Quản lý và xây dựng, phát triển Khu Nhà Ở một cách phồn thịnh, văn minh;
- d) Gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Nhà Ở.

**2.2.** Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này được áp dụng cho tất cả các Cư Dân (bao gồm cả khách, nhà thầu đến làm việc, thăm hỏi tại Khu Nhà Ở), Chủ Đầu Tư và Bên Thứ Ba có liên quan (nếu có). Tùy theo nhu cầu thực tế quản lý vận hành Khu Nhà Ở, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm.

## **Điều 3. Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

**3.1.** Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và quy định của Pháp luật, bao gồm nhưng không giới hạn ở:

- a) Tự mình thực hiện hoặc chỉ định, lựa chọn và ký hợp đồng với Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ Quản Lý trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này cũng như quy định của Pháp luật;
- b) Tự mình thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị cung cấp một hoặc một số dịch vụ, tiện ích để Cư Dân ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với (các) đơn vị cung cấp đó, phù hợp với các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và hiện trạng của Khu Nhà Ở tùy từng thời điểm;
- c) Trực tiếp hoặc thông qua Công Ty Quản Lý thu Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì do Cư Dân thanh toán theo các điều khoản của Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quản lý, sử dụng ngân sách của khoản phí này;
- d) Cử người tham gia vào Ban Tự Quản nếu Ban Tự Quản được thành lập theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và quy định của Pháp luật;
- e) Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản của Chủ Đầu Tư, các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc Bên Thứ Ba bất kỳ theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm;

**3.2.** Phù hợp với quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:

- a) Tự mình hoặc thông qua Công Ty Quản Lý cung cấp đầy đủ Dịch Vụ Quản Lý đối với Khu Nhà Ở theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và quy định của Pháp luật;
- b) Đảm bảo Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung luôn ở trong tình trạng hoạt động tốt;
- c) Bàn giao Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung cho bên tiếp nhận quản lý,

- vận hành theo các mục tiêu ban đầu của Dự Án sau khi hoàn thành Dự Án (nếu có);
- d) Các công việc cần thiết khác liên quan đến Khu Nhà Ở theo quy định của Pháp luật.

## **CHƯƠNG II**

### **CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU NHÀ Ở**

#### **Điều 4. Hội Nghị Cư Dân**

- 4.1.** Hội nghị Cư Dân (“**Hội Nghị Cư Dân**”) là hội nghị (buổi họp) giữa các Chủ Sở Hữu, người sử dụng Nhà Ở và Chủ Đầu Tư được tổ chức theo quy định của Pháp luật và quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- 4.2.** Hội Nghị Cư Dân sẽ được tổ chức khi có trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) tổng số Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở có Cư Dân sinh sống thường xuyên (có đăng ký thường trú hoặc tạm trú theo quy định) tại Nhà Ở. Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý sẽ chủ trì lần đầu hoặc phối hợp ở các lần sau với Cư Dân và chính quyền địa phương (nếu cần thiết) để tổ chức Hội Nghị Cư Dân.
- 4.3.** Hội Nghị Cư Dân lần đầu do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý tổ chức. Nội dung buổi họp Hội Nghị Cư Dân lần đầu sẽ do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý đề xuất/chuẩn bị trên cơ sở quy định của Pháp luật để Hội Nghị Cư Dân xem xét cho ý kiến, biểu quyết thông qua.
- 4.4.** Hội Nghị Cư Dân sẽ đủ điều kiện để tiến hành họp khi có trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) số Nhà Ở đã bàn giao có Cư Dân. Các quyết định của Hội Nghị Cư Dân được thông qua và có hiệu lực thi hành khi được ít nhất 51% (năm mươi một phần trăm) số Cư Dân dự họp biểu quyết thông qua, trong đó có đại diện Chủ Đầu Tư. Cư Dân không tham dự Hội Nghị Cư Dân có trách nhiệm tuân thủ các quyết định đã được Hội Nghị Cư Dân biểu quyết thông qua.
- 4.5.** Chủ Sở Hữu Nhà Ở có thể ủy quyền cho người thuê, người đại diện, người sử dụng Nhà Ở tham dự họp và biểu quyết tại Hội Nghị Cư Dân. Người đại diện của Chủ Sở Hữu Nhà Ở khi được ủy quyền hợp pháp có quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này như là Chủ Sở Hữu Nhà Ở.

#### **Điều 5. Ban Tự Quản**

- 5.1.** Ban Tự Quản do Hội Nghị Cư Dân bầu ra và có số lượng thành viên tối đa không quá 05 (năm) người, trong đó 01 (một) người/thành viên là đại diện đương nhiên của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư cử tham gia Ban Tự Quản mà không phải do Hội Nghị Cư Dân bầu.
- 5.2.** Ban Tự Quản có nhiệm kỳ từ 3 (ba) đến 5 (năm) năm theo quyết định của Hội Nghị Cư Dân. Trong thời hạn của nhiệm kỳ, nếu có một thành viên Ban Tự Quản không thể tiếp tục thực hiện công việc thì Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Tự Quản sẽ đề cử và triệu tập họp Hội Nghị Cư Dân (hoặc tổ chức lấy ý kiến Cư Dân bằng văn bản) để bầu bổ sung thành viên. Trường hợp thay đổi thành viên Ban Tự Quản là đại diện của Chủ Đầu Tư thì không cần tổ chức Hội Nghị Cư Dân, Chủ Đầu Tư có văn bản cử thành viên thay thế tham gia Ban Tự Quản.
- 5.3.** Phạm vi công việc, quyền hạn và trách nhiệm của Ban Tự Quản sẽ do Hội Nghị Cư Dân quyết định phù hợp với Nội Quy này.

## **Điều 6. Ban Quản Lý, Công Ty Quản Lý**

### **6.1. Ban Quản Lý**

- a) Ban Quản Lý chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư trong công tác quản lý và vận hành Khu Nhà Ở. Tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
- b) Ban Quản Lý cùng với Công Ty Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Nhà Ở, bao gồm nhưng không giới hạn ở những công việc sau:
  - (i) Đảm bảo Cư Dân tuân thủ Bản Nội Quy Khu Nhà Ở;
  - (ii) Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - (iii) Quản lý kỹ thuật các vấn đề liên quan đến Khu Nhà Ở;
  - (iv) Quản lý các vấn đề hành chính liên quan đến việc tổ chức Hội Nghị Cư Dân, bao gồm nhưng không giới hạn ở xác định thời gian, địa điểm họp, gửi thông báo mời họp cho Cư Dân, dự thảo chương trình làm việc và các tài liệu phụ vụ họp Hội Nghị Cư Dân, dự thảo biên bản họp Hội Nghị Cư Dân, cập nhật danh sách Chủ Sở Hữu Nhà Ở/danh sách Cư Dân; và
  - (v) Xử lý các vi phạm cư Cư Dân theo quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.

**6.2.** Công Ty Quản Lý là đơn vị được Chủ Đầu Tư lựa chọn ký kết Hợp đồng dịch vụ quản lý để thực hiện việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho Khu Nhà Ở nhằm phục vụ lợi ích của các Cư Dân khi sinh sống, làm việc tại Khu Nhà Ở.

**6.3.** Công Ty Quản Lý được ký kết các hợp đồng với các doanh nghiệp/tổ chức/cá nhân khác để cung cấp các dịch vụ cho Khu Nhà Ở; giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các doanh nghiệp/tổ chức/cá nhân nêu trên để đảm bảo thực hiện theo hợp đồng đã ký.

### **6.4. Trách nhiệm của Công Ty Quản Lý:**

- a) Thực hiện việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở thông qua việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và/hoặc Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ Đầu Tư;
- b) Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Cư Dân khi bắt đầu sử dụng Nhà Ở; hướng dẫn việc lắp đặt các trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu vào hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của Khu Nhà Ở;
- c) Định kỳ kiểm tra chi tiết các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung để thực hiện việc quản lý vận hành;
- d) Thu Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng theo quy định và quản lý, phân bổ, chi trả các chi phí tài chính liên quan đến việc cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung thuộc Khu Nhà Ở;
- e) Đề nghị các cơ quan/đơn vị cung cấp dịch vụ điện, nước và các công trình tiện ích khác ngừng cung cấp dịch vụ nếu Cư Dân không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành hoặc vi phạm các quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này mà không khắc phục;

- f) Định kỳ tối thiểu 06 (sáu) tháng một lần tổ chức lấy ý kiến Cư Dân về những vấn đề liên quan đến việc cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho Khu Nhà Ở;
- g) Đảm bảo an ninh, trật tự và các vấn đề có liên quan khác trong quá trình quản lý vận hành Khu Nhà Ở;
- h) Trực tiếp và/hoặc phối hợp với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý xử lý các hành vi vi phạm quy định Bản Nội Quy Khu Nhà Ở của Cư Dân.

### **CHƯƠNG III**

## **DỊCH VỤ QUẢN LÝ, PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH VÀ KINH PHÍ BẢO TRÌ**

### **Điều 7. Hình thức quản lý**

- 7.1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để cung cấp và thực hiện các Dịch Vụ Quản Lý phù hợp với các quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này để đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một đô thị hiện đại và văn minh.
- 7.2. Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý.

### **Điều 8. Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý**

- 8.1. Công việc mà Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện bao gồm các công việc sau:
  - a) Duy trì trật tự, an ninh tại Khu Nhà Ở;
  - b) Duy trì vệ sinh tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung nhằm đảm bảo Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung sạch sẽ và ngăn nắp;
  - c) Thu gom rác thải, duy trì cảnh quan, cây xanh, diệt côn trùng... tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - d) Quản lý việc cung cấp, sử dụng nguồn điện, nước cho Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - e) Điều khiển các hoạt động của hệ thống trang thiết bị và nhân công thực hiện các dịch vụ cho Khu Nhà Ở;
  - f) Sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa kịp thời các hư hỏng, khiếm khuyết thuộc Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở (trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Cư Dân gây ra thì Cư Dân có trách nhiệm khắc phục theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở) nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình này. Kinh phí thực hiện công việc bảo trì, bảo dưỡng được trích/lấy từ nguồn đóng góp/thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành/Kinh Phí Bảo Trì được Cư Dân đóng góp do Chủ Đầu Tư thu và quản lý, sử dụng. Trước khi thực hiện việc bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng..., Công Ty Quản Lý sẽ gửi cho Chủ Đầu Tư danh sách các hạng mục, công việc cần thực hiện và dự trù chi phí thực hiện;
  - g) Kiểm tra, đôn đốc, nhắc nhở Cư Dân tuân thủ, thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định của Pháp luật trong quá trình sinh sống, làm việc trong Khu Nhà Ở;

- h) Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng;
- i) Thực hiện các công việc khác (nếu có) được quy định tại Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ Đầu Tư;

**8.2.** Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Quản Lý Vận Hành một cách hợp lý, phù hợp với thực trạng quản lý vận hành Khu Nhà Ở vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Cư Dân trước ít nhất 10 (mười) ngày trước khi áp dụng việc thay đổi phạm vi Dịch Vụ Quản Lý và thu Phí Quản Lý Vận Hành theo mức mới.

Phạm vi Dịch Vụ Quản Lý nêu tại Điều 8.1 trên sẽ được quy định vào Hợp đồng dịch vụ quản lý ký giữa Chủ Đầu Tư với Công Ty Quản Lý.

## **Điều 9. Phí Quản Lý Vận Hành**

- 9.1.** Cư Dân phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý một khoản Phí Quản Lý Vận Hành để phục vụ cho việc quản lý, vận hành và cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Điều 8 và quy định khác của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này. Phí Quản Lý Vận Hành được Cư Dân thanh toán theo diện tích của Thửa Đất có Nhà Ở được xây dựng (toàn bộ diện tích Thửa Đất), kể cả khi không sử dụng Nhà Ở. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo đúng thời hạn được quy định tại Điều 10.1 của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- 9.2.** Chi tiết đơn giá Phí Quản Lý Vận Hành và số tiền Phí Quản Lý Vận Hành Cư Dân phải thanh toán được quy định tại Phụ lục B của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- 9.3.** Trong trường hợp Cư Dân có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ, tiện ích nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này thì ngoài số tiền Phí Quản Lý Vận Hành phải thanh toán quy định tại Phụ lục B của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này, Cư Dân phải thanh toán chi phí phát sinh cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định được ban hành của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý (hoặc Công Ty Quản Lý) tùy từng thời điểm;
- 9.4.** Cho mục đích đảm bảo Khu Nhà Ở được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Nhà Ở văn minh, hiện đại, đảm bảo an toàn và môi trường xanh, sạch, đẹp, Cư Dân đồng ý rằng Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý có quyền được đề xuất áp dụng mức Phí Quản Lý Vận Hành với mức hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).

## **Điều 10. Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành**

- 10.1.** Cư Dân phải thanh toán trước Phí Quản Lý Vận Hành cho **06 (sáu) tháng** đầu kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở cho Chủ Đầu Tư cùng với khoản thanh toán của đợt thanh toán tiền mua Nhà Ở trước thời điểm nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán. Các đợt thanh toán tiếp theo, Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành trong vòng **03 (ba) Ngày Làm Việc** đầu tiên của mỗi tháng cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.
- 10.2.** Trường hợp Cư Dân không thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành trong vòng **2 (hai) tháng** liên tiếp theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý có quyền:

- a) Thu tiền lãi quá hạn đối với khoản tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm hết hạn thanh toán đến ngày thực tế thanh toán với mức lãi suất bằng **0.03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên một ngày)** trên số tiền Phí Quản Lý Vận Hành chậm thanh toán; và/hoặc
  - b) Tạm ngừng cung cấp Dịch Vụ Quản Lý cho đến khi Cư Dân thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Công Ty Quản Lý sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến cho Cư Dân trước 3 (ba) ngày trước ngày bắt đầu ngừng cung cấp điện, nước và Dịch Vụ Quản Lý;
- 10.3.** Dịch Vụ Quản Lý và việc cung cấp điện, nước hoặc các dịch vụ khác sẽ được khôi phục khi Cư Dân hoàn thành việc thanh toán các khoản phí theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- 10.4.** Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường tại từng thời điểm và được Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Cư Dân để thực hiện.

### **Điều 11. Kinh Phí Bảo Trì**

- 11.1** Mỗi Chủ Sở Hữu/Cư Dân có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì để bảo trì Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở (và của Dự Án theo tỷ lệ diện tích từng khu, tùy theo thực tế vận hành và thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý). Mức đóng góp Kinh Phí Bảo Trì được xác định bằng **0,2% (không phải hai phần trăm) Giá Bán Nhà Ở** (trước Thuế VAT) theo Hợp Đồng Mua Bán.
- 11.2** Chủ Sở Hữu/Cư Dân có trách nhiệm/nghĩa vụ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này (bao gồm quy định tại Phụ lục C đính kèm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này).
- Chủ Sở Hữu/Cư Dân cam kết đóng góp đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì (bao gồm khoản Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu, Kinh Phí Bảo Trì đóng góp bổ sung và các khoản tiền lãi/nghĩa vụ tài chính phát sinh do chậm đóng góp) cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý để thực hiện các công việc bảo trì và/hoặc liên quan đến việc bảo trì Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này (bao gồm quy định tại Phụ lục C đính kèm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở) kể cả trong trường hợp Chủ Sở Hữu/Cư Dân không cư trú/sinh sống/ở tại Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở. Nếu vi phạm nghĩa vụ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Sở Hữu/Cư Dân cam kết chịu mọi trách nhiệm theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở (bao gồm quy định tại Phụ lục C đính kèm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở).
- 11.3** Tại thời điểm đã chi đến khoảng **90% (chín mươi phần trăm)** tổng số tiền Kinh Phí Bảo Trì đã thu khi bàn giao Nhà Ở ("**Quỹ Bảo Trì Ban Đầu**"), Chủ Sở Hữu/Cư Dân sẽ tiếp tục đóng góp để đảm bảo đạt tối thiểu **70% (bảy mươi phần trăm)** số tiền Quỹ Bảo Trì Ban Đầu. Theo đó, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tính toán bổ sung, phân bổ đến Chủ Sở Hữu/Cư Dân theo tỷ lệ Diện Tích Đất sở hữu và thông báo đến Chủ Sở Hữu/Cư Dân để đóng góp bổ sung. Trường hợp Chủ Sở Hữu/Cư Dân chậm đóng góp, Chủ Sở Hữu/Cư Dân thực hiện thanh toán bổ sung thêm lãi suất chậm trả tính bằng **0,03%/ngày (không phải không ba phần trăm trên một ngày)** của khoản tiền chậm đóng góp cho khoảng thời gian chậm đóng góp.
- 11.4** Chủ Sở Hữu/Cư Dân đồng ý ủy quyền cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý quản lý, sử dụng số tiền Kinh Phí Bảo Trì phù hợp với các nguyên tắc được quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định của Pháp luật. Trường hợp phát sinh các nghĩa vụ thuế



đối với số tiền Kinh Phí Bảo Trì theo quy định Pháp luật (nếu có), Chủ Sở Hữu/Cư Dân đồng ý để Chủ Đầu Tư trích từ Kinh Phí Bảo Trì để thanh toán các khoản thuế phù hợp với quy định Pháp luật.

**11.5 Kinh Phí Bảo Trì được sử dụng theo nguyên tắc sau:**

- a) Được sử dụng để chi trả chi phí bảo dưỡng/bảo trì định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công tác duy tu, bảo dưỡng, bảo trì khác thuộc Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở (và của Dự Án theo tỷ lệ diện tích từng khu, tùy theo thực tế vận hành và thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý) hướng đến các lợi ích chung cho Chủ Sở Hữu/Cư Dân; và
- b) Không sử dụng để chi trả cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu/Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư;

**11.6 Chủ Đầu Tư lập tài khoản tiền gửi riêng của Kinh Phí Bảo Trì này tại Ngân hàng TMCP hoạt động hợp pháp tại Việt Nam với lãi suất và kỳ hạn lãi suất do Chủ Đầu Tư quyết định để quản lý, sử dụng số tiền Kinh Phí Bảo Trì. Số tiền lãi phát sinh được bổ sung vào quỹ bảo trì.**

**11.7 Việc quản lý, sử dụng Quỹ Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, **Phụ lục C** của/đính kèm Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và các quy định của Pháp luật.**

## **CHƯƠNG IV**

### **CÁC QUY ĐỊNH ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN**

**Điều 12. Quyền và trách nhiệm của Cư Dân**

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân tại Hợp Đồng Mua Bán và theo quy định của Pháp luật, Cư Dân sẽ có các quyền và trách nhiệm sau đây:

**12.1. Cư Dân sẽ có các quyền, bao gồm:**

- a) Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này;
- b) Tham gia đóng góp ý kiến để xây dựng và thực hiện các chương trình, kế hoạch quản lý vận hành Khu Nhà Ở nhằm gia tăng giá trị của Nhà Ở;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp các Dịch Vụ Quản Lý theo quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này hoặc Hợp đồng dịch vụ quản lý khi Cư Dân đã thanh toán đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành.
- d) Các quyền khác phù hợp với Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, các thỏa thuận khác với Chủ Đầu Tư và quy định của Pháp luật.

**12.2. Cư Dân sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:**

- a) Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này đồng thời hỗ trợ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý phát hiện và thông báo cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;

- b) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý thực hiện việc vận hành và duy tu, bảo trì, bảo dưỡng, sửa chữa đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu (trên cơ sở trả phí của Cư Dân) kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Nhà Ở;
- c) Đóng góp Phí Quản Lý Vận Hành, Kinh Phí Bảo Trì đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này để đảm bảo việc quản lý vận hành Khu Nhà Ở và thực hiện công tác bảo trì, sửa chữa, bảo dưỡng Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- d) Thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký hộ khẩu hoặc tạm trú với cơ quan công an theo quy định khi Cư Dân chuyển đến sinh sống/cư trú tại Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của Pháp luật;
- e) Tham gia các buổi hướng dẫn, tập huấn và thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy nổ, sử dụng mọi biện pháp để phòng cháy và chữa cháy theo quy định Pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý;
- f) Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra, cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở;
- g) Bằng chi phí của mình thực hiện bảo trì và đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng của Nhà Ở, không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Nhà Ở tại mọi thời điểm;
- h) Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế ... tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư và/hoặc các phần công cộng khác trong Khu Nhà Ở. Trong trường hợp vi phạm, Cư Dân có trách nhiệm khôi phục nguyên trạng và/hoặc phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý và Bên Thứ Ba bị ảnh hưởng mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý quy định vào từng thời điểm;
- i) Gửi và đỗ xe đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý và thanh toán phí trông giữ xe đầy đủ cho Công Ty Quản Lý/Đơn vị trông giữ xe;
- j) Không bật nhạc lớn hoặc gây tiếng ồn làm ảnh hưởng tới các Cư Dân xung quanh;
- k) Khôi phục nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư, Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác và/hoặc các phần công cộng khác trong Khu Nhà Ở bị mất mát, hư hỏng do mình gây ra;
- l) Phải lập tức thông báo cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý và áp dụng mọi nỗ lực, biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm giảm thiểu thiệt hại mức tối đa đối với bất kỳ mất mát, hư hỏng, thiệt hại nào do mình gây ra tại Khu Nhà Ở, Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung..., đồng thời phải gánh chịu mọi chi phí thay thế, sửa chữa, khắc phục hư hỏng tùy theo mức độ thiệt hại/lỗi gây ra;
- m) Khi chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo nội dung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này cho bên nhận chuyển nhượng được biết để thực hiện. Bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ tuân thủ đúng các quy định trong Bản

Nội Quy Khu Nhà Ở này và kế thừa toàn bộ nghĩa vụ mà bên chuyển nhượng chưa thực hiện, bất kể các bên thỏa thuận như thế nào trong văn bản/hợp đồng chuyển nhượng Nhà Ở. Bên nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở phải có văn bản cam kết (ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư hoặc gửi Công Ty Quản Lý được chỉ định) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Nhà Ở theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở đã tham gia. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với bên nhận chuyển nhượng về:

- (i) Các nghĩa vụ của Cư Dân/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở; và
  - (ii) Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/bên nhận chuyển nhượng theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở.
- n) Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp hành mọi nghĩa vụ khác của mình theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại cho Chủ Đầu Tư và/hoặc những người cư ngụ tại các Nhà Ở khác trong Khu Nhà Ở theo quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và quy định Pháp luật có liên quan;
- o) Tuân thủ các quy định của Pháp luật và Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý trong quá trình cư trú, sinh sống, làm việc tại Nhà Ở, Khu Nhà Ở.

### **Điều 13. Các quy định đối với Cư Dân trong việc sử dụng Nhà Ở**

- 13.1.** Cư Dân không được làm bất cứ điều gì trái Pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Nhà Ở trong quá trình sử dụng Nhà Ở.
- 13.2.** Cư Dân không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác dưới mọi hình thức.
- 13.3.** Cư Dân không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Nhà Ở, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án.
- 13.4.** Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà Pháp luật nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực công cộng nào trong Khu Nhà Ở/Dự Án.
- 13.5.** Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, giải trí, tiêu khiển, vv... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà Ở mà gây mất trật tự, ồn ào, huyền não bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà Ở và có thể gây phiền hà cho các Cư Dân sinh sống xung quanh.
- 13.6.** Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi/thời gian quy định theo hướng dẫn của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý.
- 13.7.** Không gây ra hoặc phát tán các mùi khó chịu, hoặc các mùi khác làm ảnh hưởng đến các Cư Dân và môi trường xung quanh. Cư Dân có trách nhiệm tiến hành lắp đặt và

thực hiện phương án xử lý mùi một cách hiệu quả và triệt để ngay khi có yêu cầu từ các Cư Dân xung quanh và/hoặc yêu cầu từ Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý.

- 13.8.** Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm, nhưng không giới hạn, đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông.
- 13.9.** Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà Ở, (ii) thả rông chó, mèo trong Khu Nhà Ở. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Cư Dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà Ở khác hoặc tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra.
- 13.10.** Cư Dân không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Nhà Ở. Cư Dân đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu Cư Dân hoặc khách, nhà thầu của họ vi phạm quy định này.
- 13.11.** Cư Dân sẽ không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà Ở bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác.
- 13.12.** Cư Dân không thực hiện hoặc có bất kỳ hành động, việc làm nào có thể gây tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Cư Dân khác (hoặc chủ thể khác) trong Khu Nhà Ở.
- 13.13.** Cư Dân phải đăng ký với Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên hệ thường xuyên và trong trường hợp có sự thay đổi, Chủ Sở Hữu Nhà Ở/Cư Dân có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý để cập nhật.

#### **Điều 14. Các quy định về sửa chữa và cải tạo Nhà Ở**

- 14.1.** Cư Dân không được tự ý thay đổi thiết kế kiến trúc, kết cấu, màu sơn cũng như sửa đổi ngoại thất của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu của Nhà Ở.
- 14.2.** Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới, xung quanh hoặc tại Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư hoặc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác.
- 14.3.** Cư Dân thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường.
- 14.4.** Cư Dân phải thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý trước **10 (mười) ngày** về nội dung sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, phương án thiết kế nội thất đối với phần kinh doanh, biện pháp thi công, thời gian thi công và các công việc liên quan và phải được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý chấp thuận bằng văn bản trước khi bắt đầu thực hiện việc sửa chữa cải tạo Nhà Ở. Trong trường hợp Cư Dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Nhà Ở.
- 14.5.** Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý có toàn quyền chấp thuận, phê duyệt thiết kế, thời gian thi công, biện pháp thi công và các vấn đề liên quan đến việc thi công

sửa chữa và cải tạo Nhà Ở để đảm bảo hạn chế tối đa các ảnh hưởng đối với các Cư Dân khác như: tiếng ồn, mùi, bụi, vệ sinh môi trường, vận chuyển ... Cư Dân và/hoặc nhà thầu thi công phải hoàn toàn tuân thủ các quy định của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý để đảm bảo lợi ích, môi trường chung của Khu Nhà Ở.

- 14.6.** Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo Nhà Ở, Cư Dân phải đóng cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý một Khoản ký quỹ với giá trị theo quy định tại Phụ lục B của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong việc khắc phục, thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của một Bên Thứ Ba khác (**“Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở”**) trong thời gian thực hiện thi công. Cư Dân có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu Khoản ký quỹ không đủ để khắc phục, bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) kê trên. Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý sẽ hoàn trả lại Khoản ký quỹ bảo đảm cho Cư Dân trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và (ii) sau khi công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Nhà Ở (nếu có) đã được khắc phục xong.
- 14.7.** 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. Cư Dân sẽ phải sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Nhà Ở, và bồi hoàn thiệt hại, mất mát gây ra cho Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, các Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu khác và/hoặc của Chủ Đầu Tư, bồi hoàn mọi thiệt hại về người và tài sản của Bên Thứ Ba (nếu có) do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày có văn bản thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý gửi đến Cư Dân. Nếu Cư Dân không thực hiện, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý sẽ tự tiến hành sửa chữa, khắc phục, bồi thường... và chi phí để thực hiện công việc này do Cư Dân gánh chịu và được trích từ Khoản ký quỹ. Trường hợp vượt quá Khoản ký quỹ, Cư Dân có nghĩa vụ thanh toán cho Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý/Người bị thiệt hại... theo thông báo của các đơn vị/cá nhân này. Trong trường hợp Cư Dân vi phạm quy định này, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp xử lý đối với Cư Dân theo quy định tại Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này và theo quy định của Pháp luật.

## **Điều 15. Đậu xe, lưu thông trong Khu Nhà Ở**

- 15.1.** Tùy theo quy hoạch chung của Khu Nhà Ở và Dự Án, Cư Dân phải tuân thủ đúng các quy định về nơi và giờ đỗ xe, giữ xe và có trách nhiệm hướng dẫn khách hàng, khách, hoặc những người liên quan của Cư Dân tuân thủ đúng các quy định dừng đỗ xe của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý tại từng thời điểm.
- 15.2.** Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân không được cản trở lối ra vào các Nhà Ở khác, đường đi bộ, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác chẳng hạn: đậu xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông. Đối với các tuyến đường được quy hoạch tuyến đi bộ, Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân không được phép chạy xe, dẫn xe, dừng xe, đỗ xe. Khi lái xe trong Khu Nhà Ở, Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Xe chỉ được đỗ những nơi được cho phép. Cư Dân và các khách hàng, nhà thầu của Cư Dân phải đỗ xe đúng chỗ quy định, không được sử dụng chỗ đỗ xe vào mục đích khác. Trong trường hợp tổ chức sự kiện hoặc vì mục đích chung của Khu Nhà Ở nếu Chủ Đầu Tư, bằng việc thông báo trước cho Cư Dân, tiến hành quy hoạch một phần hoặc toàn bộ khu vực đường đi hoặc kẻ vạch hạn chế lưu thông hoặc ngăn cấm

lưu thông trong một khoảng thời gian nhất định thì Cư Dân có nghĩa vụ tuân thủ các quy định, hướng dẫn của Chủ Đầu Tư trong việc phân làn và lưu thông tại Khu Nhà Ở.

#### **Điều 16. Quyền và nghĩa vụ của khách khi đến Khu Nhà Ở**

- 16.1.** Tự bảo quản tài sản, đồ và gửi xe tại nơi quy định và thanh toán đầy đủ phí (nếu có);
- 16.2.** Chỉ quay phim, chụp ảnh trong Nhà Ở hoặc Khu Nhà Ở nếu được sự đồng ý của chính chủ những hình ảnh, tư liệu đó và theo đúng hướng dẫn của nhân viên có trách nhiệm quản lý trong Khu Nhà Ở;
- 16.3.** Đảm bảo thực hiện đúng các quy định về an ninh, trật tự, vệ sinh môi trường khi đến Khu Nhà Ở;

### **CHƯƠNG V XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 17. Xử lý vi phạm**

Mọi hành vi vi phạm quy định trong Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này thì Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý, sau khi đã có yêu cầu về việc chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều biện pháp như sau:

- 17.1.** Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư Dân vi phạm, bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ và các dịch vụ, tiện ích công cộng khác;
- 17.2.** Yêu cầu khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý sẽ tự khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và chi phí do Cư Dân vi phạm gánh chịu;
- 17.3.** Yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ như điện, nước, điện thoại,... ngưng thực hiện cung cấp dịch vụ;
- 17.4.** Báo cáo vi phạm đó đến Cơ Quan Có Thẩm Quyền để giải quyết; và
- 17.5.** Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định Pháp luật.

### **CHƯƠNG VI ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

#### **Điều 18. Điều khoản thi hành**

- 18.1.** 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 các quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này.
- 18.2.** Cư Dân đồng ý chỉ định không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Nhà Ở. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung quy định của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở, Chủ Đầu Tư sẽ gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu Nhà Ở/Cư Dân thông báo nội dung thay đổi, bổ sung đối với Bản Nội Quy Khu Nhà Ở. Việc thay đổi, bổ sung Bản Nội Quy Khu Nhà Ở này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng sau 15 (mười lăm) ngày kể từ

ngày thông báo.

**BÊN MUA<sup>1</sup>**

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

---

<sup>1</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

**PHỤ LỤC A**  
**PHẦN SỞ HỮU RIÊNG CỦA**  
**CHỦ ĐẦU TƯ VÀ PHẦN SỬ DỤNG CHUNG CỦA CÁC CHỦ SỞ HỮU**  
(Kèm theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở Thấp Tầng)

**1. Các phần diện tích, hạng mục công trình thuộc sở hữu riêng của Bên Bán:**

Các phần diện tích, hạng mục công trình/công trình thuộc sở hữu riêng của Bên Bán (Chủ Đầu Tư) tại Khu Nhà Ở/Dự Án, bao gồm nhưng không giới hạn bởi:

- a) Các căn Nhà Ở và Quyền Sử Dụng Đất gắn liền với Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án mà Chủ Đầu Tư chưa bán/chưa chuyển nhượng hoặc giữ lại để kinh doanh, khai thác;
- b) Các diện tích đất và công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ trong Khu Nhà Ở/Dự Án;
- c) Quyền Sử Dụng Đất đối với các khu đất có chức năng hỗn hợp, kinh doanh dịch vụ thương mại, trường học,... theo hồ sơ Dự Án;
- d) Các khu vực/phần diện tích đỗ xe thuộc Dự Án/Khu Nhà Ở;
- e) Bất kỳ phần diện tích, công trình, hạng mục công trình, công trình tiện ích khác không thuộc Phần Sở Hữu Riêng của Chủ Sở Hữu và nằm ngoài Phần sử dụng chung của các Chủ Sở Hữu hoặc nằm ngoài Khu Nhà Ở.

**2. Phần Sử Dụng Chung Của Các Chủ Sở Hữu (thuộc Khu Nhà Ở Thấp Tầng):**

- a) Đường giao thông (không bao gồm trong phần khu vực/phần diện tích thuộc Sở Hữu Riêng của Chủ Đầu Tư);
- b) Khu vực công cộng bao gồm: lối đi chung, đường nội bộ, thảm cỏ, vườn hoa, cây xanh, vỉa hè (nếu có) nhưng không bao gồm là những khu vực chung, công trình tiện ích chung thuộc về Khu chung cư/cao tầng (nằm trong Dự Án);
- c) Hệ thống thiết bị cảnh quan đường phố: thùng rác, biển chỉ dẫn, ghế... (nếu có);
- d) Hệ thống điện, chiếu sáng gồm:
  - Trạm biến thế/biến áp (nếu có);
  - Lưới điện trung/hạ thế;
  - Hộp điện kỹ thuật chung ngoài nhà (nếu có);
  - Hệ thống chiếu sáng công cộng;
- e) Hệ thống cấp, thoát nước:
  - Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
  - Hệ thống thoát nước mưa;
  - Hệ thống thoát nước thải;
  - Hệ thống xử lý nước thải (nếu có);
- f) Hệ thống chữa cháy (nếu có);



- g) Các khu vực và hệ thống chung khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư vào từng thời điểm và/hoặc theo xác định của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.
3. Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Nhà Ở và các chủ sở hữu khác thuộc Khu Nhà Ở/Dự Án cam kết và đồng ý rằng:
- a) Theo hồ sơ của Dự Án được phê duyệt/chấp thuận bởi Cơ Quan Có Thẩm Quyền và quy định của Pháp luật, nếu các phần diện tích, hạng mục công trình trong Khu Nhà Ở/Dự Án thuộc phần sử dụng chung nêu tại Phụ Lục này phải được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì Bên Bán/Chủ Đầu Tư được toàn quyền quyết định việc bàn giao mà không cần phải có sự đồng ý hay chấp thuận của Bên Mua/Các Chủ Sở Hữu/Cư Dân. Tuy nhiên, Bên Bán sẽ thông báo cho Bên Mua/Các Chủ Sở Hữu/Cư Dân biết về việc bàn giao này.
- b) Bên Mua và Các Chủ Sở Hữu khác thuộc Khu Nhà Ở cam kết đóng góp đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì, Phí Quản Lý Vận Hành để thực hiện việc bảo trì, quản lý vận hành các phần diện tích, hạng mục công trình nêu tại Mục 2 của Phụ Lục này cho Bên Bán trong giai đoạn/thời gian chưa bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành quản lý.
- Trường hợp Cơ quan Nhà nước đồng ý để Bên Bán/Chủ Đầu Tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với công trình, diện tích, tiện ích nêu trên để phục vụ chung cho Khu Nhà Ở/Dự Án thì Bên Mua, các Chủ Sở Hữu Nhà Ở và các chủ sở hữu khác có trách nhiệm đóng góp Kinh Phí Bảo Trì và Phí Quản Lý Vận Hành để duy trì cảnh quan và các công trình tiện ích chung.
4. Trường hợp các phần diện tích, hạng mục công trình nêu tại Mục 2 của Phụ Lục này được bàn giao cho Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành thì việc quản lý, sử dụng của Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích, hạng mục công trình này sẽ tuân theo quy định của Pháp luật, quyết định/hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước và/hoặc đơn vị quản lý chuyên ngành.

**BÊN MUA<sup>2</sup>**

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

---

<sup>2</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

**PHỤ LỤC B**  
**QUY ĐỊNH VỀ PHÍ VÀ MỨC PHÍ ÁP DỤNG ĐỐI VỚI CƯ DÂN**  
(Kèm theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở Thấp Tầng)

**1. Phí Quản Lý Vận Hành**

Phí Quản Lý Vận Hành được tính từ thời điểm (ngày) bàn giao Nhà Ở. Vào thời điểm trước khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư đủ Phí Quản Lý Vận Hành của thời hạn **06 (sáu) tháng**. Mức Phí Quản Lý Vận Hành Bên Mua phải thanh toán là: **8.000 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng** x Diện tích Thửa Đất x [...] <sup>3</sup> tháng = [...] VNĐ (Bằng chữ: [...] đồng).

Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng: Sau thời hạn trên, Phí Quản Lý Vận Hành được Bên Mua thanh toán theo quy định của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại thời điểm Khu Nhà Ở/Dự Án đi vào hoạt động (bao gồm việc Khu Nhà Ở/Dự Án đi vào hoạt động theo từng giai đoạn) và không vượt quá mức Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Pháp luật (nếu có).

Phí Quản Lý Vận Hành nêu trên chưa bao gồm Thuế VAT và được tính theo nguyên tắc tỷ lệ với toàn bộ diện tích Thửa Đất của từng Nhà Ở trong Khu Nhà Ở và đảm bảo tính đủ chi phí cần thiết cho việc quản lý Khu Nhà Ở.

Trong trường hợp Phí Quản Lý Vận Hành thu không đủ chi thì Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý phân bổ chi phí còn thiếu theo diện tích chiếm đất của từng Nhà Ở để thu. Cư Dân có trách nhiệm đóng khoản phí còn thiếu trong thời hạn theo thông báo Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý.

**2. Khoản ký quỹ**

2.1. Khoản ký quỹ là khoản tiền đảm bảo các Cư Dân nộp cho Chủ Đầu Tư (hoặc đơn vị được Chủ Đầu Tư chỉ định) nhằm đảm bảo cho việc khắc phục các hư hại hoặc bồi thường các tổn thất phát sinh trong quá trình thực hiện việc xây dựng, hoàn thiện hay sửa chữa Nhà Ở.

2.2. Khoản ký quỹ cụ thể là: **50.000.000 VNĐ** (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng).

2.3. Khoản ký quỹ được nộp vào thời điểm Cư Dân có Đơn đề nghị thực hiện việc xây dựng, cải tạo/sửa chữa hoàn thiện Nhà Ở gửi tới Chủ Đầu Tư. Chủ Đầu Tư sẽ hoàn trả lại Cư Dân sau khi Cư Dân hoàn thành công tác xây dựng/cải tạo/sửa chữa hoàn thiện Nhà Ở, có biên bản xác nhận hoàn thành và yêu cầu hoàn trả Khoản ký quỹ gửi đến Chủ Đầu Tư. Nếu có bất kỳ thiệt hại nào ảnh hưởng tới các phần khác của Khu Nhà Ở/Dự Án, Cư Dân đó phải bồi thường thiệt hại theo thiệt hại thực tế được Chủ Đầu Tư/Người bị thiệt hại xác định. Nếu Cư Dân không thực hiện bồi thường, Chủ Đầu Tư có quyền trích Khoản ký quỹ để thanh toán cho các khoản bồi thường, thiệt hại và phạt vi phạm (nếu có) theo quy định tại Bản Nội Quy này. Trường hợp Khoản ký quỹ không đủ để thanh toán cho các khoản thiệt hại, bồi thường.... Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu Cư Dân thanh toán số tiền còn thiếu. Nếu Cư Dân không thanh toán, Chủ Đầu Tư có quyền:

- a) Thu tiền lãi quá hạn tính trên khoản tiền chậm thanh toán theo quy định về tính lãi quá hạn tại Bản Nội Quy này;

---

<sup>3</sup> Cập nhật thời gian thu trước theo chính sách được phê duyệt

- b) Ngưng việc cung cấp điện, nước và Dịch Vụ Quản Lý cho khoảng thời gian không thanh toán đối với Nhà Ở mà Chủ Sở Hữu Nhà Ở đó không thực hiện đầy đủ việc thanh toán theo quy định.
  - c) Xử lý theo quy định của Pháp luật về bồi thường thiệt hại.
- 2.4. Tùy tình hình cụ thể, các mức thu trên có thể thay đổi phù hợp với tình hình thực tế và được Chủ Đầu Tư thông báo khi áp dụng đến Cư Dân/Chủ Sở Hữu Nhà Ở.

**BÊN MUA<sup>4</sup>**

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

---

<sup>4</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

**PHỤ LỤC C**  
**QUY CHẾ QUẢN LÝ VÀ SỬ DỤNG QUỸ BẢO TRÌ KHU NHÀ Ở**  
(Kèm theo Bản Nội Quy Khu Nhà Ở Thấp Tầng)

**Điều 1. Định nghĩa và diễn giải**

Trong Quy chế quản lý và sử dụng quỹ bảo trì Khu Nhà Ở (“**Quy Chế**”) này, trừ khi được định nghĩa khác đi, các từ, cụm từ viết hoa sẽ có nghĩa như định nghĩa trong các quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở.

- 1.1.** “**Dự Án**” là Dự án “Khu thương mại, biệt thự và chung cư cao cấp” có địa chỉ tại xã Cần Giuộc, tỉnh Tây Ninh do Chủ Đầu Tư thực hiện.
- 1.2.** “**Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**” là quỹ kinh phí bảo trì của Khu Nhà Ở được hình thành trên cơ sở các Chủ Sở Hữu/Cư Dân đóng góp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở.

**Điều 2. Phạm vi và đối tượng điều chỉnh**

**2.1.** Phạm vi điều chỉnh

- a) Quy Chế này quy định việc lập, quản lý và sử dụng Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở đối với việc bảo trì Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung, các phần diện tích và thiết bị sử dụng chung của Khu Nhà Ở/Dự Án (“**Các Hạng Mục Bảo Trì**”).
- b) Quy Chế này không bao gồm quy định bảo trì các phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu/Cư Dân, Chủ Đầu Tư.

**2.2.** Đối tượng áp dụng: Quy Chế này áp dụng với các đối tượng sau:

- a) Chủ Đầu Tư;
- b) Chủ Sở Hữu/Cư Dân (bao gồm nhưng không giới hạn bởi người thuê/sử dụng Nhà Ở thực tế);
- c) Ban Tự Quản Khu Nhà Ở;
- d) Công Ty Quản Lý;
- e) Tổ chức, cá nhân có liên quan khác (nếu có).

**Điều 3. Mục đích sử dụng của Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở được sử dụng để chi trả chi phí bảo dưỡng/bảo trì định kỳ, sửa chữa đột xuất, lắp đặt các công trình hạ tầng kỹ thuật hoặc các công tác kiểm tra, thí nghiệm, đánh giá, thực hiện duy tu, bảo dưỡng, bảo trì khác thuộc Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở (và của Dự Án theo tỷ lệ diện tích từng khu, tùy theo thực tế vận hành và thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý) hướng đến các lợi ích chung cho Chủ Sở Hữu/Cư Dân và duy trì việc hoạt động bình thường của các thiết bị, công trình hiện có cũng như đầu tư mới (nếu có) và đảm bảo về mặt công năng, mỹ quan như hiện trạng ban đầu.

**Điều 4. Nguồn thu và trách nhiệm đóng góp Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

- 4.1.** Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở được thu từ các nguồn sau đây:

- a) Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở được Chủ Sở Hữu/Cư Dân đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và Bản Nội Quy Khu Nhà Ở. Để làm rõ, khoản Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở lần đầu được các Chủ Sở Hữu/Cư Dân đóng theo Thông báo bàn giao Nhà Ở của Chủ Đầu Tư chỉ là khoản tạm tính. Trường hợp khi tất toán Hợp Đồng Mua Bán mà Giá Bán Nhà Ở theo hồ sơ tất toán có thay đổi, điều chỉnh thì khoản Kinh Phí Bảo Trì Khu Nhà Ở lần đầu này sẽ được tính theo Giá Bán Nhà Ở thay đổi, điều chỉnh đó.
  - b) Toàn bộ tiền lãi phát sinh từ việc gửi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở tại ngân hàng (nếu có).
  - c) Khoản tiền thu được do thanh lý các thiết bị cũ, hỏng khi được thay thế bằng thiết bị mới do bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu có).
  - d) Khoản tiền thu được do cá nhân, tổ chức khác gây hư hại Các Hạng Mục Bảo Trì bồi thường.
  - e) Các khoản thu hợp pháp khác (nếu có).
- 4.2.** Chủ Sở Hữu/Cư Dân có trách nhiệm/nghĩa vụ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và Quy Chế này (bao gồm khoản Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu, Kinh Phí Bảo Trì đóng góp bổ sung và các khoản tiền lãi/nghĩa vụ tài chính phát sinh do chậm đóng góp).

Chủ Sở Hữu/Cư Dân cam kết đóng góp đầy đủ Kinh Phí Bảo Trì (bao gồm khoản Kinh Phí Bảo Trì đóng góp ban đầu, Kinh Phí Bảo Trì đóng góp bổ sung và các khoản tiền lãi/nghĩa vụ tài chính phát sinh do chậm đóng góp) cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý để thực hiện các công việc bảo trì và/hoặc liên quan đến việc bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung) được quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và Quy Chế này kể cả trong trường hợp Chủ Sở Hữu/Cư Dân không cư trú/sinh sống/ở tại Nhà Ở thuộc Khu Nhà Ở. Nếu vi phạm nghĩa vụ đóng góp Kinh Phí Bảo Trì, Chủ Sở Hữu/Cư Dân cam kết chịu mọi trách nhiệm theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và Quy Chế này.

## **Điều 5. Nội dung chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

**5.1.** Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được sử dụng để thực hiện các công việc sau đây:

- a) Chi phí lập, thẩm định hoặc thẩm tra quy trình bảo trì, lựa chọn nhà thầu Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
- b) Chi phí lập kế hoạch bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì bao gồm cả chi phí lập và thẩm định hoặc thẩm tra chi phí bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần);
- c) Chi phí kiểm tra công trình, máy móc thiết bị thuộc Các Hạng Mục Bảo Trì thường xuyên, định kỳ và đột xuất, phải trả cho Bên Thứ Ba (nếu có);
- d) Chi phí quan trắc đối với Các Hạng Mục Bảo Trì có yêu cầu quan trắc;
- e) Chi phí bảo dưỡng Các Hạng Mục Bảo Trì;
- f) Chi phí kiểm định chất lượng Các Hạng Mục Bảo Trì khi cần thiết;
- g) Chi phí bảo trì, sửa chữa, thay thế cải tạo Các Hạng Mục Bảo Trì và/hoặc máy móc thiết bị thuộc các hạng mục bảo trì định kỳ và đột xuất;
- h) Chi phí lập và quản lý hồ sơ bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì (nếu cần); chi phí sửa

chữa, thay thế định kỳ và đột xuất các thiết bị, công nghệ của Các Hạng Mục Bảo Trì;

- i) Chi phí cho các phần mềm, thiết bị trang bị cho Khu Nhà Ở nhằm nâng cao công tác giám sát, quản lý Các Hạng Mục Bảo Trì;
- j) Chi phí thanh toán cho đơn vị kiểm toán trong trường hợp kiểm toán việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở hàng năm hoặc trường hợp Ban Tự Quản Khu Nhà Ở yêu cầu kiểm toán đối với việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở (nếu có);
- k) Chi phí khắc phục hậu quả thiên tai, lụt bão hoặc các nguyên nhân bất thường khác đối với Các Hạng Mục Bảo Trì nằm ngoài phạm vi trách nhiệm của Chủ Đầu Tư và Công Ty Quản Lý trong việc vận hành Khu Nhà Ở.
- l) Các chi phí bảo trì khác theo quy định của Pháp luật và/hoặc theo thỏa thuận thống nhất của Chủ Đầu Tư/Cư Dân/Ban Tự Quản.

**5.2.** Để làm rõ, Các Hạng Mục Bảo Trì đang còn trong thời hạn bảo hành và nội dung cần bảo trì thuộc phạm vi trách nhiệm bảo hành của các bên liên quan thì không được sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để chi trả cho việc bảo hành, bảo trì này. Các nhà thầu, nhà cung ứng liên quan tới hạng mục cần bảo hành phải chịu trách nhiệm bảo hành theo các thỏa thuận đã xác lập với Chủ Đầu Tư và theo quy định của Pháp luật.

## **Điều 6. Nguyên tắc chi của Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

**6.1.** Việc thực hiện chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở phải đảm bảo các nguyên tắc sau đây:

- a) Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được sử dụng để thực hiện bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì theo kế hoạch bảo trì do Công Ty Quản Lý trình và được Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) thông qua hàng năm.
- b) Đối với các việc sửa chữa, bảo trì phát sinh ngoài kế hoạch, thì Công Ty Quản Lý báo cáo Chủ Đầu Tư khi phát sinh để xem xét phê duyệt.

**6.2.** Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ không chi cho việc bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì bị hư hại được phát hiện do lỗi Chủ Sở Hữu/Cư Dân hoặc do lỗi của cá nhân, tổ chức khác trừ trường hợp Các Hạng Mục Bảo Trì được Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý/Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) đánh giá là quan trọng/cấp thiết/thiết yếu để đảm bảo an toàn và/hoặc đảm bảo nhu cầu sinh hoạt/hoạt động hàng ngày, thường xuyên của các Chủ Sở Hữu/Cư Dân hoặc người đến thăm/làm việc tại Khu Nhà Ở. Trường hợp này, Công Ty Quản Lý và Chủ Đầu Tư/Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) phối hợp để yêu cầu Chủ Sở Hữu/Cư Dân hoặc cá nhân, tổ chức gây hư hại khắc phục hoặc bồi thường thiệt hại/chi trả chi phí thực hiện khắc phục.

Đối với Các Hạng Mục Bảo Trì bị hư hại do lỗi của tổ chức, cá nhân gây ra (bao gồm Chủ Sở Hữu/Cư Dân) nhưng không xác định được chủ thể gây ra hư hại thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (nếu có) được quyền quyết định sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để chi thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hại xảy ra.

**6.3.** Trường hợp Các Hạng Mục Bảo Trì bị hư hại, xuống cấp do sử dụng thường xuyên (như hư hỏng đường giao thông do phương tiện đi lại thường xuyên,...) hoặc do sự kiện bất khả kháng/sự cố khách quan gây ra (như gãy đổ cột điện do bão/lốc,...) thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản (nếu có) được quyền quyết định sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để chi thực hiện sửa chữa, khắc phục các hư hại xảy ra.

## **Điều 7. Quản lý Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

- 7.1. Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ do Chủ Đầu Tư quản lý và sử dụng theo đúng quy định pháp luật và Nội Quy này. Toàn bộ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được gửi vào tài khoản thanh toán (“**Tài Khoản Thanh Toán**”) và/hoặc lập Hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn (“**Hợp Đồng Tiền Gửi**”) tại một ngân hàng do Chủ Đầu Tư đứng tên đại diện trên Tài Khoản Thanh Toán và/hoặc Hợp Đồng Tiền Gửi theo quyết định của Chủ Đầu Tư từng thời điểm.
- 7.2. Thực hiện các giao dịch từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi
- a) Các giao dịch gửi tiền rút tiền từ Tài Khoản Thanh Toán, Hợp Đồng Tiền Gửi phải được thực hiện bởi Chủ Đầu Tư và do Chủ Đầu Tư quyết định trên cơ sở đề xuất của Công Ty Quản Lý với mỗi lần giao dịch.
  - b) Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) phê duyệt và/hoặc trường hợp phát sinh ngoài kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư phê duyệt, Chủ Đầu Tư sẽ quyết định về việc trích chuyển một phần hoặc toàn bộ số tiền của Hợp Đồng Tiền Gửi vào Tài Khoản Thanh Toán để phục vụ cho việc chi tiêu bảo trì hàng năm.
- 7.3. Chủ Đầu Tư quyết định lựa chọn kỳ hạn gửi tiền và ngân hàng gửi tiền trên cơ sở ưu tiên ngân hàng có lãi suất cao và an toàn tại thời điểm gửi tiền hoặc các Hợp Đồng Tiền Gửi đáo hạn.
- 7.4. Hàng năm, Chủ Đầu Tư sẽ xem xét thực hiện việc kiểm toán việc thu, chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở bởi một đơn vị kiểm toán độc lập và báo cáo kết quả kiểm toán cho Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) hoặc các Chủ Sở Hữu/Cư Dân (nếu chưa có Ban Tự Quản). Toàn bộ chi phí kiểm toán (nếu Chủ Đầu Tư quyết định thực hiện việc kiểm toán nhằm minh bạch việc sử dụng Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở) sẽ được trích từ Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để trả cho đơn vị thực hiện kiểm toán.

## **Điều 8. Lập kế hoạch, phê duyệt kế hoạch và dự toán ngân sách bảo trì**

- 8.1. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm lập kế hoạch bảo trì và dự toán ngân sách bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì hàng năm và các khoản chi phí phát sinh khác (trong đó được phép dự trù ngân sách dự phòng (nhưng không quá 10% ngân sách dự kiến) để Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) xem xét và phê duyệt trong vòng **30 (ba mươi) ngày** kể từ ngày nhận được kế hoạch của Công Ty Quản Lý.
- 8.2. Vào cuối mỗi năm, Công Ty Quản Lý sẽ báo cáo kết quả thực hiện bảo trì trong năm tới Chủ Đầu Tư và Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có); đồng thời Công Ty Quản Lý thông báo tới Chủ Sở Hữu/Cư Dân về kết quả thực hiện công tác bảo trì.
- 8.3. Trên cơ sở kế hoạch bảo trì đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) phê duyệt, khi phát sinh sự kiện sửa chữa, thay thế bảo trì Các Hạng Mục Bảo Trì, việc quyết định bảo trì và chi tiêu kinh Kinh Phí Bảo Trì sẽ được Chủ Đầu Tư quyết định phê duyệt trên cơ sở đề xuất của Công Ty Quản Lý.
- 8.4. Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tổ chức lựa chọn nhà thầu để thực hiện việc bảo trì Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở và trực tiếp liên hệ, đàm phán, ký kết Hợp đồng bảo trì với Nhà thầu có đầy đủ năng lực để tiến hành bảo trì Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung của Khu Nhà Ở theo kế hoạch, ngân sách đã được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) phê duyệt.

## **Điều 9. Đóng góp bổ sung Kinh Phí Bảo Trì**

- 9.1.** Tại thời điểm đã chi đến khoảng **90% (chín mươi phần trăm)** tổng số tiền Kinh Phí Bảo Trì đã thu khi bàn giao Nhà Ở (“**Quỹ Bảo Trì Ban Đầu**”), Chủ Sở Hữu/Cư Dân sẽ tiếp tục đóng góp để đảm bảo đạt tối thiểu **70% (bảy mươi phần trăm)** số tiền Quỹ Bảo Trì Ban Đầu. Theo đó, Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý có trách nhiệm tính toán bổ sung, phân bổ đến Chủ Sở Hữu/Cư Dân theo tỷ lệ Diện Tích Đất sở hữu và thông báo đến Chủ Sở Hữu/Cư Dân để đóng góp bổ sung.
- 9.2.** Chủ Sở Hữu/Cư Dân có nghĩa vụ/trách nhiệm đóng góp số tiền Kinh Phí Bảo Trì thu bổ sung trong thời hạn 05 (năm) ngày làm việc kể từ ngày nhận được thông báo đề nghị đóng góp bổ sung tiền Kinh Phí Bảo Trì của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý. Trường hợp Chủ Sở Hữu/Cư Dân chậm đóng góp, Chủ Sở Hữu/Cư Dân thực hiện thanh toán bổ sung thêm lãi suất chậm trả tính bằng **0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày)** của khoản tiền chậm đóng góp cho khoảng thời gian chậm đóng góp. Ngoài việc phải trả tiền lãi, Chủ Sở Hữu/Cư Dân chậm đóng góp bổ sung tiền Kinh Phí Bảo Trì còn phải chịu trách nhiệm bồi thường mọi tổn thất phát sinh đối với Các Hạng Mục Bảo Trì và/hoặc các Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung bị hư hỏng/xuống cấp, không sử dụng được do thiếu kinh phí dẫn đến không được bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa kịp thời.
- 9.3.** Việc thu, quản lý số tiền Kinh Phí Bảo Trì thu bổ sung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý thực hiện và thông báo công khai về kết quả thực hiện để Chủ Sở Hữu/Cư Dân biết.

## **Điều 10. Bàn giao Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

- 10.1.** Việc bàn giao Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở từ Chủ Đầu Tư sang cho Ban Tự Quản quản lý sẽ do Chủ đầu tư quyết định..
- 10.2.** Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở sẽ được Chủ Đầu Tư quyết định. Trường hợp bàn giao cho Ban Tự Quản, Chủ đầu tư sẽ bàn giao nguyên trạng cho Ban Tự Quản sau khi Ban Tự Quản: **(i)** đã tổ chức Hội Nghị Cư Dân và được trên 75% (bảy mươi lăm phần trăm) số lượng Cư Dân tham dự Hội Nghị Cư Dân biểu quyết thông qua bằng hình thức bỏ phiếu; **(ii)** hoàn thành việc mở tài khoản đồng chủ tài khoản (tức tài khoản do ít nhất 03 (ba) thành viên Ban Tự Quản đứng tên, trong đó có thành viên Ban Tự Quản là đại diện của Chủ Đầu Tư); **(iii)** hoàn thành việc đối chiếu và ký Biên bản quyết toán số liệu số tiền Kinh Phí Bảo Trì với Chủ Đầu Tư; và **(iv)** có văn bản đề nghị Chủ Đầu Tư chuyển số tiền Kinh Phí Bảo Trì mà Chủ Đầu Tư đang quản lý (nếu có).
- 10.3.** Ban Tự Quản sau khi nhận bàn giao Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở có trách nhiệm quản lý, chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở để thực hiện các công việc theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và Quy Chế này.

## **Điều 11. Quản lý, lưu giữ hồ sơ liên quan đến Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở**

Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý phải lập, lưu giữ hồ sơ theo dõi các khoản thu, chi Quỹ Bảo Trì Khu Nhà Ở và các tài liệu kèm theo bao gồm nhưng không giới hạn bởi các hợp đồng, hóa đơn, chứng từ kế toán, giấy tờ liên quan đến chi phí bảo trì v.v... để báo cáo Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản Khu Nhà Ở (nếu có) hoặc các Chủ Sở Hữu/Cư Dân (khi nhận được yêu cầu/đề nghị bằng văn bản của Chủ Sở Hữu/Cư Dân).

## **Điều 12. Điều khoản thi hành**

- 12.1.** Quy Chế này là một phần không tách rời của Bản Nội Quy Khu Nhà Ở và có hiệu lực kể từ ngày ký Hợp Đồng Mua Bán.
- 12.2.** Quy Chế này cùng các phụ lục đính kèm (nếu có) và các bản sửa đổi, bổ sung của Quy



Chế vào từng thời điểm sẽ tạo thành một bản thống nhất.

- 12.3.** Trong quá trình thực hiện, Quy Chế này có thể được sửa đổi, bổ sung cho phù hợp với quy định của Pháp luật hiện hành và điều kiện cụ thể từng thời điểm.
- 12.4.** Trước khi Ban Tự Quản được thành lập, mọi sửa đổi, bổ sung đối với Quy Chế này do Chủ Đầu Tư quyết định. Các quy định sửa đổi, bổ sung của Quy Chế (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư và/hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Chủ Sở Hữu/Cư Dân biết trước ít nhất **07 (bảy) Ngày làm việc** trước khi áp dụng.

**BÊN MUA<sup>5</sup>**

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

**ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

---

<sup>5</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## PHỤ LỤC SỐ 04

### CÁC BIỂU MẪU

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

#### MẪU 1. THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN

### CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

#### Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

[...] , ngày [...] tháng [...] năm [...]

### THÔNG BÁO THAY ĐỔI THÔNG TIN

**Kính gửi:** [...]

<sup>1</sup>Tôi/Chúng tôi là: [...]

CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN số: [...] do [...] cấp ngày [...] / [...] / [...].

Địa chỉ liên hệ: [...].

Số điện thoại: [...].

Tôi/Chúng tôi là bên mua Nhà ở tại Dự án [...] có địa chỉ tại [...] theo Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ngày .../.../..... (**“Hợp đồng”**);

Bằng văn bản này, Tôi/Chúng tôi thông báo với Quý Công ty rằng, thông tin của tôi tại Điều 16 của Hợp đồng được thay đổi như được nêu bên dưới đây<sup>2</sup>:

- ☐ Gửi cho Bên Mua : Ông/bà:<sup>3</sup> [...]
- ☐ Địa chỉ : [...]
- ☐ Email : [...]
- ☐ Điện thoại : [...]

Tôi/Chúng tôi xác nhận rằng các thông tin thay đổi nêu trên sẽ được thay thế tương ứng với thông tin nhận thông báo tại Hợp đồng (bao gồm các Phụ lục) đã ký cho đến khi Tôi/Chúng tôi gửi đến Quý Công ty thông báo mới (nếu có thay đổi khác). Các ô trống “□” không được tích “✓” sẽ được hiểu là không có thay đổi và giữ nguyên như các thông tin ghi nhận **tương ứng tại Mục II Phụ lục 03** của Hợp đồng.

<sup>1</sup> Lựa chọn Tôi (nếu KH là cá nhân) hoặc Chúng tôi (nếu KH là tổ chức).

<sup>2</sup> Chỉ tích “✓” vào ô trống “□” trước mục thay đổi thông tin.

<sup>3</sup> Ghi thông tin thay đổi.

Tôi/Chúng tôi cũng xác nhận rằng, Tôi/Chúng tôi có trách nhiệm phải thông báo lại cho Quý Công ty mỗi lần Tôi/Chúng tôi thay đổi thông tin nhận thông báo tại Hợp đồng và trong trường hợp Tôi/Chúng tôi không thông báo ngay cho Quý Công ty về việc thay đổi thì Tôi/Chúng tôi sẽ chịu tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm phát sinh theo đó.

**BÊN MUA**

*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là  
tổ chức mua)*

**Ghi chú:** Mẫu Thông báo thay đổi thông tin trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## MẪU 2. MẪU THÔNG BÁO THANH TOÁN

CÔNG TY [...]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: [...]

[...] , ngày [...] tháng [...] năm [...]

### THÔNG BÁO THANH TOÁN

(ĐỢT [...])

**Kính gửi: Quý khách hàng [...]**

Địa chỉ liên hệ: [...]

Mã Bất động sản: [...]

Điện thoại: [...]

*Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ngày [...] giữa Công ty [...] và Quý khách hàng (“**Hợp Đồng Mua Bán**”).*

Công ty [...] kính đề nghị Quý Khách hàng thực hiện việc thanh toán số tiền đợt [...] theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng Mua Bán và các phụ lục, văn bản khác kèm theo, với chi tiết cụ thể như sau:

#### 1. Số tiền phải trả:

**Tổng số tiền Quý khách hàng phải thanh toán Đợt [...] là: [...] đồng** (Bằng chữ: [...]), trong đó<sup>4</sup>:

- Số tiền thanh toán Đợt [...]:[...] **đồng**.
- Tổng lãi phát sinh đến ngày [...]:[...] **đồng**.
- Số tiền thừa (-)/thiếu (+) lần [...]:[...] **đồng**.

#### 2. Thời hạn nộp:

Quý Khách hàng vui lòng thực hiện việc nộp các khoản tiền được quy định tại Mục 1 của Thông báo này **chậm nhất vào ngày [...]**.

**Lưu ý:** Trường hợp Quý khách hàng chậm nộp tiền so với tiến độ quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và/hoặc Thời hạn thanh toán tiền được đề cập tại Đề nghị thanh toán này, các quy định tương ứng tại Hợp Đồng Mua Bán sẽ được áp dụng.

<sup>4</sup> Tùy thuộc thực tế thực hiện HĐ và tính toán của kế toán

### 3. Hình thức nộp:

Quý Khách hàng vui lòng thực hiện việc nộp tiền bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản sau đây:

- Tên tài khoản: [...].
- Số tài khoản: [...].
- Ngân hàng: [...].

Nội dung: Khách hàng [...] thanh toán tiền Đợt [...] theo Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ngày [...].

*Trong trường hợp có thắc mắc, Quý Khách hàng vui lòng liên hệ để được giải đáp theo số điện thoại: [...] (Bộ phận Kế toán công nợ) hoặc [...] (Bộ phận chăm sóc khách hàng).*

*(Quý khách hàng vui lòng bỏ qua thông tin này trong trường hợp đã thanh toán đầy đủ).*

Trân trọng cảm ơn!

**TM. CÔNG TY [...]**

#### **Nơi nhận:**

- Như Kính gửi;
- Lưu: ...

**Ghi chú:** Mẫu Thông báo thanh toán trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm gửi mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

### MẪU 3. VĂN BẢN CAM KẾT THỰC HIỆN THỦ TỤC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN

## CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

### Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

[...] , ngày [...] tháng [...] năm [...]

### VĂN BẢN CAM KẾT

(V/v: Cam kết thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất)

- Kính gửi:**
- Công ty [...] (“**Bên Bán**”);
  - Tổ chức tín dụng/Bên Thứ Ba: [...] (bỏ mục này nếu Bên Bán, Bên Mua và Tổ chức tín dụng/Bên Thứ Ba không có thỏa thuận ba bên về xử lý tài sản đảm bảo là Nhà ở).

<sup>5</sup>Tôi/Chúng tôi là: [...]

CCCD/Hộ chiếu/Giấy CNĐKDN số: [...] do [...] cấp ngày [...] / [...] / [...].

Địa chỉ liên hệ: [...].

Số điện thoại: [...].

Tôi/Chúng tôi là Bên Mua Nhà ở tại Dự án [...] tại [...] theo Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ngày [...] / [...] / [...] (“**Hợp đồng**”).

Bằng văn bản này, Tôi/Chúng tôi cam kết với Bên Bán rằng Tôi/Chúng tôi sẽ tự thực hiện các thủ tục đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (“**Giấy chứng nhận**”) mua bán theo Hợp đồng mà không đề nghị Bên Bán phải thực hiện thủ tục này.

Tôi/Chúng tôi cũng cam kết:

- Không có bất kỳ khiếu nại/khiếu kiện Bên Bán về những vấn đề có liên quan đến việc thực hiện thủ tục cấp/nhận Giấy chứng nhận tại Cơ quan có thẩm quyền;
- Chịu toàn bộ chi phí có liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận tại Cơ quan có thẩm quyền và không yêu cầu Bên Bán phải thanh toán hay hỗ trợ để thanh toán bất kỳ khoản tiền nào có liên quan đến việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp/nhận Giấy chứng nhận (bao gồm cả chi phí đo đạc diện tích theo quy định của Pháp luật hoặc Cơ quan có thẩm quyền, nếu có);
- Bàn giao Giấy chứng nhận cho Tổ chức tín dụng/Bên Thứ Ba theo thỏa thuận ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và Tổ chức tín dụng/Bên Thứ Ba (nếu có);
- Chỉ thực hiện thủ tục đề nghị cấp và nhận Giấy chứng nhận sau khi được Bên Bán đồng ý

<sup>5</sup> Lựa chọn Tôi (nếu KH là cá nhân) hoặc Chúng tôi (nếu KH là tổ chức).

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

bằng văn bản;

- Thực hiện đúng các thỏa thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và Tổ chức tín dụng/Bên Thứ Ba (nếu có).

Trân trọng!

#### NGƯỜI/BÊN CAM KẾT

*(Ký, ghi rõ họ tên, đóng dấu nếu là tổ chức)*

#### XÁC NHẬN CỦA TỔ CHỨC TÍN DỤNG/BÊN THỨ BA<sup>6</sup>

☐ Đồng ý

☐ Không đồng ý

(nếu Bên Bán, Bên Mua và Tổ chức tín dụng/Bên Thứ Ba có ký kết thỏa thuận ba bên về xử lý tài sản đảm bảo là Nhà ở)

**Ghi chú:** Mẫu Văn bản cam kết trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại từng thời điểm mà không cần sự đồng ý của Bên Mua..

<sup>6</sup> Nếu không có thì bỏ phần nội dung xác nhận này. Ngoài ra, theo THƯ CAM KẾT, cần có sự đồng ý của Bên Bán bằng văn bản nên cần lưu ý khi phát sinh trường hợp này để phát hành VB trả lời/xác nhận ĐỒNG Ý hoặc KHÔNG ĐỒNG Ý gửi khách hàng.

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

#### MẪU 4. BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

### CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

#### BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

Số: [...]/20.../...

- Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở số .../.../... ký ngày .../.../..... (và các Phụ lục kèm theo) (“**Hợp Đồng**”);
- Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở số [...]<sup>7</sup>;
- Căn cứ tình hình thực hiện Hợp Đồng và kết quả kiểm tra thực tế.

Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở này (“**Biên Bản**”) được lập ngày [...] tháng [...] năm [...] giữa Hai Bên sau đây:

**1. Bên Bán : Công Ty [...]**

Địa chỉ trụ sở : [...]

Điện thoại : [...] Fax : [...]

Đại diện bởi : [...]

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])

**Và**

**2. Bên Mua : [...]**

**ÔNG/BÀ<sup>8</sup>: [...]**

Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân<sup>9</sup>/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú<sup>(\*)</sup>: [...]

Địa chỉ liên hệ (giao dịch gửi thư)<sup>(\*)</sup>: [...]

Số điện thoại<sup>(\*)</sup>: [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản<sup>(\*)</sup>: [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

hoặc

<sup>7</sup> Áp dụng đối với trường hợp KH chuyển nhượng HĐMB. Trường hợp KH không chuyển nhượng thì bỏ phần căn cứ này.

<sup>8</sup> Cập nhật thông tin về Bên Mua.

<sup>9</sup> Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024



|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## CÔNG TY [...] <sup>10</sup>

Giấy CNĐKDN/ Giấy CNĐT/ Giấy phép hoạt động số<sup>(\*)</sup>: [...] do [...] cấp ngày [.../.../...],  
đăng ký/cấp thay đổi lần thứ [...] ngày [.../.../...]

Địa chỉ trụ sở chính<sup>(\*)</sup>: [...]

Địa chỉ giao dịch (nếu có): [...]

Người đại diện theo pháp luật/ủy quyền<sup>(\*)</sup>: [...]

(Theo Giấy ủy quyền số [...] ngày .../.../... của [...])

Chức danh<sup>(\*)</sup>: [...]

Căn cước/Thẻ căn cước công dân/Chứng minh nhân dân<sup>11</sup>/Hộ chiếu số: [...] cấp ngày .../.../....., tại [...]

Số điện thoại<sup>(\*)</sup>: [...]

Fax (nếu có) : [...]

Địa chỉ Email: [...]

Số tài khoản<sup>(\*)</sup>: [...] mở tại Ngân hàng TMCP [...] – Chi nhánh: [...]

Mã số thuế<sup>(\*)</sup>: [...]

(Bên Bán và Bên Mua sau đây gọi chung là **“Các Bên”** hoặc **“Hai Bên”** và gọi riêng là **“Bên”**).

**Sau khi kiểm tra và tiến hành đo đạc diện tích thông thủy thực tế của Nhà ở, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký Biên Bản này với các điều kiện dưới đây:**

- Mã số của Nhà ở được bàn giao ("Nhà ở"): [...].
- Bên Bán bàn giao Nhà ở và Bên Mua đã kiểm tra, đồng ý tiếp nhận, quản lý Nhà ở cùng với chìa khoá Nhà ở và các tài liệu có liên quan đến Nhà ở. Bên Bán đã hoàn thành việc hướng dẫn Bên Mua đối với việc thi công, hoàn thiện Nhà ở (nếu có).
- Trước khi ký Biên bản này, Bên Mua đã kiểm tra Nhà ở và đồng ý xác nhận rằng:
  - Diện tích Thửa đất bàn giao (thực tế): [...] **m2** (Bằng chữ: [...] mét vuông).
  - Diện tích xây dựng Nhà ở (thực tế): [...] **m2** (Bằng chữ: [...] mét vuông).
  - Tổng diện tích Sàn xây dựng Nhà ở thực tế: [...] **m2** (Bằng chữ: [...] mét vuông).
- Bên Mua đã hiểu/nắm rõ và chấp nhận hiện trạng xây dựng, hoàn thiện các hạng mục công trình trong Dự án của Bên Bán. Theo đó, Bên Mua đồng ý nhận bàn giao Nhà ở với hiện trạng Dự án nêu trên, và sẽ không có bất kỳ khiếu kiện, khiếu nại nào liên quan đến các điều kiện bàn giao Nhà ở theo Hợp đồng và việc nhận bàn giao này.
- Bên Mua đồng ý: Kể từ thời điểm nhận bàn giao Nhà ở, Bên Mua hoàn toàn chịu tất cả mọi rủi ro và đảm nhận mọi rủi ro, nghĩa vụ, trách nhiệm liên quan đến Nhà ở như là Chủ sở hữu Nhà ở (ngoại trừ nghĩa vụ bảo hành được nêu tại Hợp đồng).

<sup>10</sup> Cập nhật thông tin về Bên Mua theo thông tin tại Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp/ Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Giấy phép hoạt động/thành lập. Chỉ lựa chọn 1 loại Giấy phép.

<sup>11</sup> Chỉ chấp nhận chứng minh nhân dân còn giá trị sử dụng đến hết 31/12/2024

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

6. Bên Mua có trách nhiệm **(i)** tự thi công, hoàn thiện phần còn lại của Nhà ở theo đúng quy định và hồ sơ pháp lý của Dự án và Bên Bán được miễn trừ toàn bộ các nghĩa vụ có liên quan; và **(ii)** tuân thủ các quy định/hướng dẫn của Bên Bán/Công ty quản lý/Đơn vị quản lý vận hành trong suốt quá trình thi công và hoàn thiện Nhà ở (bao gồm cả việc xin chấp thuận trước khi thi công, đóng tiền ký quỹ/đặt cọc thi công, thanh toán các khoản phí, lệ phí thi công và các khoản phải thanh toán khác theo quy định).
7. Bên Mua hiểu và đồng ý sẽ thực hiện đúng và đầy đủ mọi nghĩa vụ tài chính theo quy định tại Hợp đồng với Bên Bán. Theo đó, Bên Mua sẽ thanh toán Tổng Giá bán Nhà ở và các khoản thanh toán khác (nếu có) theo đúng quy định tại Hợp đồng.
8. Kể từ ngày ký Biên Bản này, Bên Mua đồng ý miễn cho Bên Bán khỏi mọi trách nhiệm, nghĩa vụ liên quan đến việc bàn giao Nhà ở theo quy định của Hợp đồng. Biên bản này là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán nhà ở số [.../.../...] ký giữa Các Bên.
9. Biên Bản này có hiệu lực kể từ ngày ký và được lập thành bốn (04) bản gốc bằng tiếng Việt có giá trị pháp lý như nhau, Bên Bán giữ ba (03) bản, Bên Mua giữ một (01) bản.

#### **BÊN MUA<sup>12</sup>**

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

#### **ĐẠI DIỆN BÊN BÁN**

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

**Ghi chú:** Mẫu Biên Bản Bàn Giao Nhà ở trên đây có thể được Bên Bán thay đổi vào từng thời điểm cho phù hợp với thực tế tại thời điểm bàn giao mà không cần sự đồng ý của Bên Mua.

<sup>12</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức

|  |  |                |  |
|--|--|----------------|--|
|  |  | Ký hiệu:       |  |
|  |  | Lần ban hành:  |  |
|  |  | Ngày ban hành: |  |
|  |  | Số trang:      |  |

## PHỤ LỤC 05

### CÁC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM HỢP ĐỒNG

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở số [...] ký ngày [...] giữa Công ty [...] và Công ty/Ông/Bà [...])

- Kèm theo Hợp Đồng này gồm các tài liệu<sup>1</sup>:
  - [...].
  - [...].
- Các Bên thống nhất, các tài liệu nêu tại Mục 1 của Phụ Lục này chỉ nhằm cung cấp thông tin liên quan đến Nhà Ở và Dự Án cho Bên Mua.

#### BÊN MUA<sup>2</sup>

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

#### ĐẠI DIỆN BÊN BÁN

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

<sup>1</sup> Liệt kê các tài liệu pháp lý được nêu tại Khoản 2, 4 Điều 2 của Hợp đồng.

<sup>2</sup> Yêu cầu KH ký, ghi rõ họ và tên nếu là cá nhân; nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức