

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

....., ngày ... tháng ... năm

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở RIÊNG LẺ

Số /

- Căn cứ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27 tháng 11 năm 2023;
- Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án: như quy định tại Khoản 4 Điều 1 của Hợp Đồng này.

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT**
- Giấy CNĐKDN số : 0303493756 cấp lần đầu ngày 13/9/2004 bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh.
- Người đại diện : **BÙI QUANG ANH VŨ** Chức vụ : Tổng Giám đốc
theo pháp luật

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số cấp ngày .../.../....., bởi

- Địa chỉ : 39 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.
- Điện thoại liên hệ :
- Số tài khoản : Tại Ngân hàng :
- Mã số thuế : 0303493756 Fax (nếu có) :
- Email :

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

1. Trường hợp Bên Mua là cá nhân:

- Ông/Bà :
- CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số cấp ngày .../.../..... bởi
- Nơi đăng ký cư trú :

- Địa chỉ liên hệ :
- Điện thoại liên hệ :
- Số tài khoản (nếu có) : Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế (nếu có) : Fax (nếu có):
- Email :

2. Trường hợp Bên Mua là tổ chức:

- Tên tổ chức :
 - Giấy CNĐKDN số : cấp lần đầu ngày .../.../..... bởi
 - Người đại diện : Chức vụ:
- theo pháp luật

(Trường hợp là người đại diện theo ủy quyền thì ghi theo giấy ủy quyền (văn bản ủy quyền) số (nếu có). CMND/CCCD/Thẻ căn cước theo quy định của pháp luật về căn cước hoặc hộ chiếu số: cấp ngày .../.../....., tại)

- Địa chỉ :
- Điện thoại liên hệ :
- Số tài khoản : Tại Ngân hàng:
- Mã số thuế : Fax (nếu có) :
- Email :

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

Các Bên đồng ý ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ (“Hợp Đồng”) với các điều, khoản sau đây:

Điều 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí nhà ở: ...

Nhà ở được xây dựng trên thửa đất ... (“Nhà Ở”) trong Dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định (“Khu Nhà Ở”) và/hoặc tên gọi khác theo quyết định của chủ đầu tư hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền (“Dự Án”).

Khu: ...

Dãy: ...

Số thứ tự: ...

Để tránh hiểu nhầm, số thứ tự của Nhà Ở có thể được điều chỉnh theo yêu cầu, quyết định của Cơ quan có thẩm quyền và/hoặc thông báo của Bên Bán. Việc điều

chính này không ảnh hưởng tới các nội dung khác của Hợp Đồng hoặc/và các thoả thuận liên quan khác (nếu có).

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: được quy định chi tiết tại Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước và Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.

3. Quy mô của Nhà Ở:

- Tổng diện tích sàn xây dựng: ... m² (“**Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng**”);
- Tổng diện tích sử dụng đất: ... m² (“**Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất**”), trong đó:
 - + Sử dụng riêng: ... m²
 - + Sử dụng chung (nếu có): ... m²
 - + Loại đất: Đất ở tại nông thôn
 - + Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

4. Thông tin pháp lý Dự Án:

- Căn cứ Quyết định số 82/QĐ-UBND ngày 08/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Quyết định số 429/QĐ-UBND ngày 01/02/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước.
- Căn cứ Quyết định số 3105/QĐ-UBND ngày 31/07/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất Dự án: Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Quyết định số 3419/QĐ-UBND ngày 15/09/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 1) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 08/GPXD ngày 17/10/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 06/12/2023 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;

- Căn cứ Quyết định số 2291/QĐ-UBND ngày 27/06/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư và nhà ở xã hội thuộc dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước;
- Căn cứ Quyết định số 2889/QĐ-UBND ngày 13/08/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định về việc giao đất, cho thuê đất (đợt 3) cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt để thực hiện dự án Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh tại xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước; và
- Căn cứ Giấy phép xây dựng số 15/GPXD ngày 09/10/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định;
- Căn cứ Thông báo số 2231/TB-CCTKV ngày 22/11/2024 của Chi cục Thuế Khu vực Tuy Phước - Vân Canh về việc xác nhận Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai;
- Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số ĐĐ 511111, Số vào sổ cấp GCN: CT19248 ngày 07/11/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Định cấp cho Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt;
- Thông báo số 816/TB-SXD ngày 15/11/2024 của Sở Xây dựng về kết quả kiểm tra công tác nghiệm thu hoàn thành công trình;
- Căn cứ Văn bản số 4469/SXD-QLN&PTĐT ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc nhà ở đủ điều kiện mua bán; và
- ...¹

5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở:

- Mục đích sử dụng: để ở.
- Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến năm ...
- Các nội dung khác: Loại Nhà Ở là ...

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: thực hiện theo tiến độ xây dựng đã được phê duyệt liên quan đến Nhà Ở.

7. Giấy tờ pháp lý khác kèm theo Hợp Đồng này²

- Bản sao có chứng thực hợp đồng bảo lãnh về nhà ở số ... ngày .../.../..., trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư đối với Bên Mua;
- Bản sao có chứng thực văn bản số Văn bản số 4469/SXD-QLN&PTĐT ngày 02/12/2024 của Sở Xây dựng tỉnh Bình Định về việc nhà ở đủ điều kiện mua bán.

¹ Bổ sung/điều chỉnh hồ sơ pháp lý phát sinh tại từng thời kỳ.

² Bổ sung/điều chỉnh hồ sơ pháp lý phát sinh tại từng thời kỳ.

8. **Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở (nếu có):** Bên Mua, bên nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Nhà Ở và/hoặc bất kỳ bên nào khác nhận chuyển giao quyền sử dụng Nhà Ở có trách nhiệm tuân thủ các hạn chế về quyền sở hữu và quyền sử dụng Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này và Nội quy Khu Nhà Ở được quy định tại Phụ lục 7 đính kèm Hợp Đồng này, quy định chung của khu đô thị (nếu có).
9. **Các thông tin khác (nếu có):** Bản vẽ vị trí và bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở được xác định theo Phụ Lục 2 đính kèm Hợp Đồng này.

Điều 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá Bán Nhà Ở:

Giá bán Nhà Ở là: ... (Bằng chữ: ...) ("**Giá Bán Nhà Ở**").

Giá Bán Nhà Ở này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, giá trị xây dựng nhà ở trên đất, giá trị hạ tầng kỹ thuật Khu Nhà Ở, thuế giá trị gia tăng ("**GTGT**") và Kinh phí bảo trì (nếu có), cụ thể:

- Giá trị quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật: :VNĐ (bằng chữ:), trong đó:

+ Giá trị quyền sử dụng đất (không chịu thuế GTGT):VNĐ (bằng chữ:)

+ Giá trị hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm thuế GTGT):VNĐ (bằng chữ:)

- Giá trị Nhà Ở đã xây dựng (chưa bao gồm thuế GTGT):VNĐ (bằng chữ:);

- Thuế GTGT là:VNĐ;

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý rằng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.

- Kinh Phí Bảo Trì (nếu có):VNĐ.

Đơn giá đất và đơn giá xây dựng được xác định chi tiết theo Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này.

2. Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 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 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ("**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 hàng tháng (nếu có) (“**Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở**”); kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
 - d. Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp (thuế nhà đất hàng năm) và các khoản thuế, phí, chi phí khác mà Bên Mua phải thanh toán trong quá trình quản lý, sử dụng và định đoạt Nhà Ở (nếu có). Các khoản thuế, phí và chi phí này sẽ do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
 - e. Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận (nếu có).
3. Các 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 của pháp luật hiện hành, thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở (nếu có) và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ. Bên Mua cam kết bồi thường và miễn trừ mọi trách nhiệm cho Bên Bán đối với những vấn đề phát sinh từ và/hoặc liên quan đến việc nộp các nghĩa vụ tài chính và thanh toán các chi phí được quy định tại Khoản này.
 4. Các nội dung, thỏa thuận khác về Giá Bán Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này.

Điều 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. **Phương thức thanh toán:** thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng theo thông tin tài khoản của Bên Bán dưới đây hoặc hình thức khác theo thông báo của Bên Bán và phù hợp với quy định của pháp luật.
 - Chủ tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT ĐẠT
 - Tài khoản số: ...
 - Ngân hàng: ...
 - Chi nhánh : ...
 - Swift code: ...
 - Nội dung thanh toán: ...
2. **Thời hạn thanh toán:** được quy định chi tiết tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này.
3. Để tránh hiểu nhầm,

- Việc thanh toán theo Hợp Đồng này sẽ được thực hiện bằng đồng Việt Nam, theo hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán theo thông tin tài khoản như nêu tại Khoản 1 Điều này hoặc một tài khoản khác do Bên Bán thông báo bằng văn bản. Phí chuyển khoản và các phí tương tự khác do Bên Mua chịu.
 - Bên Mua được xác định là hoàn tất nghĩa vụ thanh toán của mình khi tài khoản của Bên Bán ghi có số tiền Bên Mua thanh toán hoặc Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua.
 - Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định nêu trên. Việc Bên Mua chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ và Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các khoản nợ tiền này.
4. Bên Mua thanh toán bổ sung đối với giá trị phần diện tích chênh lệch liên quan đến Nhà Ở khi nhận bàn giao Nhà Ở (nếu có) theo quy định tại Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng. Việc thanh toán giá trị phần diện tích chênh lệch liên quan đến Nhà Ở (nếu có) sẽ được thực hiện trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Các Bên ký kết hồ sơ theo hướng dẫn của Bên Bán: biên bản bàn giao nhà ở (“**Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở**”) và/hoặc phụ lục Hợp Đồng về việc điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở do phát sinh phần chênh lệch này (nếu có).

Điều 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Các Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận chi tiết tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng.

Giai đoạn Bàn giao Nhà Ở: dự kiến Quý .../20...

3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm các hệ thống như: 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; và các hệ thống công trình khác (nếu có) thuộc Dự án đã được phê duyệt.

Điều 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở:

- a. Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng Nhà Ở theo thiết kế đã được phê duyệt, sử dụng các thiết bị, vật liệu nêu tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp thoả thuận tại điểm d, g Khoản 1 Điều 9 của Hợp Đồng này.
- b. Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

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

Trừ trường hợp Các Bên có thoả thuận khác, việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Khoản này, nhưng ngày Bên Bán phải bàn giao Nhà Ở không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến. Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở và thông báo về ngày dự kiến bàn giao mới cho Bên Mua.

Chậm nhất là 05 (năm) ngày trước ngày bàn giao Nhà Ở (“Ngày Bàn Giao Nhà Ở”), Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua (“**Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở**”) về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 9 đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm b Khoản 7 Điều này.

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 thoả thuận tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng, trừ trường hợp thoả thuận tại điểm d, g Khoản 1 Điều 9 của Hợp Đồng này.
4. Vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thoả thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở (nếu có) và ký vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở theo mẫu được quy định tại Phụ Lục 10 đính kèm Hợp Đồng này. Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp có nhu cầu thuê bên thứ ba là đơn vị đo đạc thì Bên Mua và/hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp tự chịu mọi chi phí phát sinh cho việc thuê đơn vị đo đạc này.

Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thoả thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở 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 xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.

5. Kể từ thời điểm Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế như quy định tại Khoản 4 Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm, nghĩa vụ 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. Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở do lỗi của Bên Bán thì sẽ được xử lý theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này.
7. Để tránh hiểu nhầm, trừ khi Hợp Đồng này có quy định khác, Các Bên đồng ý và thống nhất rằng:

- a. Bên Bán không phải chịu bất kỳ trách nhiệm gì bao gồm nhưng không giới hạn ở khoản phạt và/hoặc bồi thường nào nếu Ngày Bàn Giao Nhà Ở **không** vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến hoặc Ngày Bàn Giao Nhà Ở vượt quá 180 (một trăm tám mươi) ngày tính từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến nhưng Các Bên đã đạt được thỏa thuận về thời gian bàn giao mới.
- b. Nếu Bên Mua chậm thanh toán bất kỳ khoản tiền nào nêu tại điểm b Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng này cho Bên Bán vì bất kỳ lý do nào, Bên Bán được toàn quyền dời Ngày Bàn Giao Nhà Ở cho đến khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của mình theo Điều này mà không bị xem là chậm bàn giao Nhà Ở, và không phải thanh toán lãi phạt chậm bàn giao và không phải chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc dời Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Điều này. Bên Mua có trách nhiệm thanh toán lại cho Bên Bán tại ngày nhận bàn giao Nhà Ở **(i)** khoản Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở (nếu có); và **(ii)** chi phí bảo quản, bảo dưỡng và tiện ích của Nhà Ở (nếu có) cho khoảng thời gian từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở đầu tiên của Bên Bán đến ngày Bên Mua thực tế nhận bàn giao Nhà Ở.

Trong trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao và bị xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 và Điểm b Khoản 2 Điều 14 của Hợp Đồng này, các khoản thanh toán tại mục (i) và (ii) nêu trên sẽ được tính đến ngày Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được xem là khoản khấu trừ vào Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 14 của Hợp Đồng.

- c. Trường hợp Bên Mua hoặc người đại diện được Bên Mua uỷ quyền hợp pháp không ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở và/hoặc không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở của Bên Bán mà không có lý do chính đáng như quy định tại Khoản 4 Điều 5 nêu trên, Biên Bản Bàn Giao

Nhà Ở không cần thiết có sự xác nhận và chữ ký của Bên Mua hoặc người đại diện được Bên Mua uỷ quyền hợp pháp vẫn được xem là đã được xác lập; và Bên Mua bắt đầu chịu trách nhiệm về các nghĩa vụ của Bên Mua đối với Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này tính từ ngày xác lập Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở đó; đồng thời, ngày xác lập Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở sẽ có ý nghĩa như là Ngày Bàn Giao Nhà Ở trong Hợp Đồng này. Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (i) Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở; và (ii) chi phí bảo quản, bảo dưỡng và tiện ích của Nhà Ở (nếu có) cho khoảng thời gian từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở đến ngày Bên Mua thực tế sử dụng Nhà Ở.

- d. Kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua được xem là đã có đầy đủ, nghĩa vụ, trách nhiệm như chủ sở hữu đối với Nhà Ở và chịu mọi rủi ro, thiệt hại đối với Nhà Ở (nếu có), tham gia bảo hiểm trách nhiệm dân sự và các loại bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật, theo yêu cầu của tổ chức tín dụng (nếu có).
- e. Trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu chuyển giao/chuyển nhượng/tặng cho Hợp Đồng hoặc Nhà Ở thì Các Bên sẽ tiến hành thoả thuận bằng văn bản về việc Bên Mua sẽ tuân thủ theo quy định về chuyển giao quyền và nghĩa vụ tại Điều 7 của Hợp Đồng này.

Điều 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thoả thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, 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.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, 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 uỷ quyền hoặc cho phép thực hiện.

4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 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, trừ trường hợp không do lỗi của Bên Bán, Các Bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.
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 hoặc thời hạn khác theo quy định của pháp luật có hiệu lực tại thời điểm nghiệm thu bàn giao đưa Nhà Ở vào sử dụng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thỏa thuận về việc Bên Bán không thực hiện bảo hành Nhà Ở và không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau:
 - a. Trường hợp các hư hỏng của Nhà Ở do hao mòn tự nhiên và khấu hao thông thường;
 - b. Trường hợp phát sinh các hư hỏng của Nhà Ở do lỗi, dù vô ý hay cố ý, hoặc sử dụng sai bất kỳ chức năng, bộ phận nào của Nhà Ở hoặc do các thiết bị và/hoặc tài sản của Bên Mua hoặc người cư trú khác hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra;
 - c. Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo quy định tại Khoản 3 Điều 6 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên Mua và/hoặc bất kỳ người lưu trú nào khác tự lắp đặt, thực hiện hoặc tự sửa chữa;
 - d. Bên Mua tự ý sửa chữa hoặc cải tạo, thay đổi kết cấu Nhà Ở hoặc sử dụng Nhà Ở cho các mục đích khác ngoài những mục đích được phép tại Hợp Đồng này hoặc đã được chỉ dẫn trong Nội quy Khu Nhà Ở mà không được sự đồng ý trước bằng văn bản của Bên Bán hoặc đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở do Bên Bán chỉ định;
 - e. Các hư hỏng do sự kiện bất khả kháng gây ra; và
 - f. Các trường hợp khác do các Bên thỏa thuận hoặc theo quy định pháp luật.Nếu thuộc những trường hợp Bên Bán không có trách nhiệm bảo hành trên đây, Bên Mua tự chịu trách nhiệm khắc phục, sửa chữa và chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại xảy ra (nếu có).
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
8. Để tránh hiểu nhầm,
 - a. Thời gian bảo hành đối với các thiết bị gắn với Nhà Ở (nếu có) theo quy

quyền cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở;

- b.** Nhà Ở và/hoặc các quyền tài sản theo Hợp Đồng này không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng dưới bất kỳ hình thức nào hoặc không thuộc diện hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan nhà nước hoặc theo quy định của pháp luật hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được ngân hàng nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng cho bên thứ ba;
 - c.** Bên nhận chuyển nhượng có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này tại thời điểm nhận chuyển nhượng và được phép sở hữu Nhà Ở gắn liền với đất theo quy định của pháp luật;
 - d.** Có văn bản đồng ý giải chấp và/hoặc cho phép chuyển nhượng của tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp Đồng này đối với Nhà Ở làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (nếu có);
 - e.** Bên Mua và bên thứ ba ký văn bản chuyển nhượng hoặc theo mẫu do pháp luật quy định vào từng thời điểm; và
 - f.** Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này tính đến thời điểm Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại và các khoản phải thanh toán khác (nếu có)).
- 4.** Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này, các nghĩa vụ khác theo Nội quy Khu Nhà Ở và các nghĩa vụ khác.
- 5.** Mọi khoản tiền mà Bên Mua thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng.
- 6.** Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.
- 7.** Bên Bán có quyền từ chối xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng nếu **(i)** Bên Mua không đáp ứng các điều kiện được quy định tại Khoản 3 Điều 7 của Hợp Đồng này; hoặc **(ii)** theo quy định của pháp luật (nếu thuộc một trong các trường hợp, bao gồm nhưng không giới hạn Nhà Ở đang trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, thế chấp cho ngân hàng của Bên Mua, bị phong tỏa/ngăn chặn bởi quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền), có căn cứ xác định rằng Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng có hành vi vi phạm pháp luật hoặc liên quan đến vụ án/tranh chấp

mà Nhà Ở là đối tượng có liên quan; hoặc (iii) có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng từ một bên thứ ba mà Bên Bán xét thấy có liên quan; hoặc (iv) Bên Mua không cung cấp được giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ thuế phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng, bao gồm nhưng không giới hạn tờ khai thuế thu nhập, giấy nộp tiền vào ngân sách nhà nước với số tiền nộp thuế đúng với số tiền nộp thuế phải nộp như ghi trong tờ khai; hoặc (v) Bên Mua không đồng ý thực hiện các thủ tục chuyển nhượng theo hướng dẫn /thông báo của Bên Bán.

8. Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Mua là cá nhân đã được khai tử, thì (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định về thừa kế của pháp luật Việt Nam với điều kiện là những người thừa kế hợp pháp phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ đáp ứng yêu cầu của Bên Bán chứng minh việc Bên Mua đã được khai tử, tư cách hợp pháp của những người thừa kế và người quản lý di sản của Bên Mua trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua đã được khai tử.

a. Trừ khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ Giá Bán Nhà Ở và không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ có quyền thực hiện theo điểm b Khoản 8 Điều 7 dưới đây nếu xảy ra các trường hợp sau:

(i) Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua đã được khai tử, nhưng (những) người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết để chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này; hoặc

(ii) Những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua không có quyền được mua và/hoặc sở hữu Nhà Ở theo quy định pháp luật Việt Nam; hoặc

(iii) Bên Bán không biết về việc Bên Mua đã được khai tử trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.

b. Xử lý Hợp Đồng nếu thuộc một trong các trường hợp tại điểm a Khoản 8 Điều 7 trên đây:

(i) Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này; và

(ii) Bên Bán có toàn quyền thực hiện mọi giao dịch đối với Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn việc chào bán, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở cho bên thứ ba; và

(iii) Bên Bán sẽ xem xét trao trả số tiền mà Bên Bán thu được từ việc

bán, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở (không tính lãi) sau khi khấu trừ đi mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) phát sinh hoặc liên quan đến việc bán, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở cho đến thời điểm đủ điều kiện bàn giao số tiền còn lại cho (những) người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản của Bên Mua.

9. Trường hợp Bên Mua là một doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản, tùy theo quyết định của cơ quan nhà nước, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và toàn quyền thực hiện mọi giao dịch đối với Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn việc chào bán, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở cho bên thứ ba theo chính sách của Bên Bán. Số tiền thu được từ việc chào bán, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở, sau khi khấu trừ mọi chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) phát sinh hoặc liên quan đến việc chào bán, hợp tác đầu tư hoặc cho thuê Nhà Ở sẽ được xử lý theo quy định của pháp luật hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền trong quá trình giải quyết thủ tục phá sản của Bên Mua.
10. Bên Bán sẽ được miễn trừ đối với bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào phát sinh từ giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định tại Điều 7 này.

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

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:
 - a. Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 và Phụ lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này;
 - b. Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán theo quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này.
Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
 - c. Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có):...
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): ...
2. Chủ đầu tư, Bên Mua nhà ở, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của chủ đầu tư nhưng được dành để sử dụng chung. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án bao

gồm (i) các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và (ii) 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 (nếu có). 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 do Bên Bán quy định tại từng thời điểm.

3. Quản lý vận hành Dự Án theo thoả thuận của Các Bên tại Hợp Đồng.

Điều 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:

- a. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo đúng thoả thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng và được tính lãi suất chậm thanh toán trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thoả thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng, và các khoản thanh toán khác theo quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật;
- b. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thoả thuận ghi tại Hợp Đồng này;
- c. Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thoả thuận tại Hợp Đồng này (bao gồm cả các khoản tiền phạt vi phạm, tiền lãi chậm thanh toán, bồi thường thiệt hại và các khoản phải thanh toán khác cho Bên Bán (nếu có));
- 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 (nếu có) thì phải có thoả thuận bằng văn bản với Bên Mua;
- e. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thoả 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 thoả 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. Trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 9 Hợp Đồng này, trong trường hợp các vật liệu, thiết bị của các nhà cung cấp theo quy định tại Phụ Lục 3 của Hợp Đồng này bị khan hiếm, không còn sản xuất, hoặc không còn được bán trên thị trường; hoặc các vật liệu, thiết bị cần phải được thay đổi theo yêu cầu thiết kế để đảm bảo tính thẩm mỹ, tính năng kỹ thuật, thì tuỳ thuộc vào tình hình cụ thể, Bên Bán có thể điều chỉnh, thay thế các vật liệu, thiết bị khác nhằm bảo đảm công năng và hiệu suất sử dụng phù hợp, mà không cần sự đồng ý từ Bên Mua;
- h. Yêu cầu Bên Mua phải phối hợp cung cấp các tài liệu, ký hợp lệ các văn

bản có liên quan và thực hiện các thủ tục cần thiết trong quá trình thực hiện việc mua bán Nhà Ở giữa Các Bên theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- i.** Toàn quyền trong việc ban hành và/hoặc chỉ định đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở, ban hành Nội quy Khu Nhà Ở, sửa đổi, bổ sung các điều khoản vào Nội quy Khu Nhà Ở tùy từng thời điểm theo yêu cầu điều hành, vận hành thực tế Khu Nhà Ở; lựa chọn và ký hợp đồng với đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở khi đưa Khu Nhà Ở vào sử dụng;
- j.** Được quyền sử dụng Khu Vực Chung, được miễn phí treo biển tên, biển hiệu, biển quảng cáo của Chủ đầu tư, đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở hoặc đơn vị phát triển Dự Án phù hợp với quy định của pháp luật và/hoặc biểu tượng của Chủ đầu tư và/hoặc biểu tượng của đơn vị phát triển Dự Án tại Khu Nhà Ở với thời gian không xác định;
- k.** Được trực tiếp hoặc hợp tác với bên thứ ba để khai thác Khu Vực Chung phù hợp quy định pháp luật nhằm phục vụ cho các nhu cầu của các chủ sở hữu và/hoặc người lưu trú trong Khu Nhà Ở;
- l.** Yêu cầu Bên Mua và bên thứ ba liên đới bồi thường toàn bộ thiệt hại phát sinh cho Bên Bán khi xảy ra tranh chấp như quy định tại điểm s Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng này. Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ cho việc chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 14 Hợp Đồng này;
- m.** Trong phạm vi pháp luật cho phép, được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này, quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này theo các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật với điều kiện bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng này;
- n.** Bên Bán có quyền, mà không phải nghĩa vụ, bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua thế chấp tài sản/quyền tài sản tại Hợp Đồng cho tổ chức tín dụng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng (nếu có);
- o.** Bên Bán được tự mình và/hoặc theo yêu cầu của tổ chức tín dụng chủ động xử lý Nhà Ở và/hoặc các tài sản khác theo Hợp Đồng này để thanh toán mọi nghĩa vụ trả nợ và/hoặc nghĩa vụ tài chính của Bên Mua cho tổ chức tín dụng theo văn bản thoả thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng, theo quy định của pháp luật;
- p.** Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch các quyền khác có liên quan đến Khu Vực Riêng của Bên Bán phù hợp với thiết kế được phê duyệt và quy định của pháp luật;
- q.** Được quyền yêu cầu Bên Mua cung cấp các thông tin và tài liệu liên quan để Bên Bán thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận và/hoặc đăng

ký biến động Giấy Chứng Nhận theo quy định;

- r. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu đơn vị cung ứng dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước hoặc các tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm các quy định tại Hợp Đồng này hoặc Nội quy Khu Nhà Ở mà không khắc phục trong thời hạn yêu cầu của Bên Bán;
- s. Được quyền ra vào Nhà Ở khi đã thông báo trước và/hoặc trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Nhà Ở của Bên Bán, hoặc thực hiện các công việc khẩn cấp theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; và
- t. Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

- a. Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;
- b. Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;
- c. Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d. Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e. Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở 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 khi Bên Mua cung cấp đủ các giấy tờ để cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật. 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 xem 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 phù hợp với quy định của pháp luật và Hợp Đồng này;
- j. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k. Để tránh hiểu nhầm, Bên Bán chỉ hoàn tất nghĩa vụ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua với điều kiện (i) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này; (ii) Bên Mua đã hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này; (iii) Bên Mua cung cấp đủ các giấy tờ để cấp Giấy Chứng Nhận theo thông báo của Bên Bán dựa trên các quy định của pháp luật và (iv) phù hợp với chính sách pháp luật và quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ theo quy định pháp luật thì thời gian cấp Giấy Chứng Nhận nêu tại Điều này phụ thuộc vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- l. Bên Bán sẽ thực hiện hỗ trợ các thủ tục thế chấp theo điểm i Khoản 2 Điều này chỉ khi Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ thỏa thuận được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua và giữa Các Bên với tổ chức tín dụng (nếu có);
- m. Bên Bán sẽ thực hiện khấu trừ tại nguồn các khoản thuế theo quy định của pháp luật mà Bên Mua có trách nhiệm phải nộp đối với các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) mà Bên Mua nhận được từ Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này trước khi thanh toán cho Bên Mua; và
- n. Các nghĩa vụ khác theo thỏa thuận tại hợp đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

- a. Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận tại Phụ Lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm d, g Khoản 1 Điều 9 của 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 trong Khu Nhà Ở (nếu có) theo quy định tại Nội quy Khu Nhà Ở và các quyết định của Bên Bán/đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở/bên thứ ba được Bên Bán chỉ định tùy từng thời điểm;
- 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 điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);
- 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 các dịch vụ đó;

- e. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% (một trăm phần trăm) Giá Bán Nhà Ở, tiền lãi chậm thanh toán, khoản phạt (nếu có) 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 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn hoặc lớn hơn vượt quá 02% (hai phần trăm) trở lên so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị xem 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 theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định tại Hợp Đồng này và pháp luật;
- i. Được yêu cầu Bên Bán bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 6 của Hợp Đồng này;
- j. Được sử dụng chung đối với Khu Vực Chung theo quy định của Bên Bán, đơn vị quản lý, vận hành Khu Nhà Ở theo từng thời điểm;
- k. Nếu Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này, thì Bên Mua được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng.

Trường hợp Bên Mua quyết định chấm dứt Hợp Đồng, thì Bên Bán sẽ hoàn trả lại phần Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thực tế thanh toán. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như nêu tại điểm này, thì được hiểu là Bên Mua đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế; và

- l. Các quyền khác theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a.** Thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán Giá Bán Nhà Ở của Bên Bán;
- b.** Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c.** Kể từ Ngày Nhận Bàn Giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành nhà ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d.** Kể từ Ngày Nhận Bàn Giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội quy Khu Nhà Ở và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong 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;
- 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 tại Hợp Đồng và quy định pháp luật;
- g.** Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích đã thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật và không được làm ảnh hưởng hoặc gây thiệt hại đến lợi ích công cộng, quyền và lợi ích hợp pháp của tổ chức, hộ gia đình, cá nhân khác khi cải tạo, sửa chữa Nhà Ở;
- 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, hoặc theo quy định của pháp luật;
- 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.** Tạo điều kiện thuận lợi và đồng ý không huỷ ngang việc đơn vị quản lý, vận hành do Bên Bán chỉ định/ủy quyền thực hiện quản lý, vận hành Khu Nhà Ở;
- k.** Tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ phát sinh từ các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết, thanh toán và thực hiện các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Hợp Đồng này cũng như trong quá trình sử dụng và định đoạt Nhà Ở trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;

- l.** Bên Mua cam kết rằng Bên Mua có đầy đủ năng lực theo quy định của pháp luật để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này. Trong mọi trường hợp, Bên Mua biết, hiểu rõ hệ quả pháp lý và cam kết tự chịu mọi trách nhiệm đối với bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến tình trạng hôn nhân của Bên Mua (nếu Bên Mua là cá nhân) trong việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, để đảm bảo việc Bên Mua thực hiện đúng và đầy đủ Hợp Đồng;
- m.** Bên Mua cam kết tự chịu trách nhiệm liên quan đến tính chính xác của các hồ sơ về nhân thân (nếu Bên Mua là cá nhân) hoặc các phê duyệt, quyết định nội bộ (nếu Bên Mua là tổ chức) của Bên Mua, việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thoả thuận, hợp đồng nào, bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền mà Bên Mua có nghĩa vụ bị ràng buộc khi ký kết và thực hiện các nghĩa vụ tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật; cam kết đáp ứng đủ điều kiện được pháp luật Việt Nam cho phép để ký kết Hợp Đồng này, được mua và sở hữu Nhà Ở;
- n.** Bên Mua, theo Hợp Đồng này, cam kết vô điều kiện và không huỷ ngang thực hiện việc phối hợp, chuyên giao, bàn giao tài sản theo Hợp Đồng này cho Bên Bán để Bên Bán được toàn quyền và/hoặc theo yêu cầu của tổ chức tín dụng chủ động xử lý tài sản theo Hợp Đồng để thanh toán mọi nghĩa vụ trả nợ và/hoặc mọi nghĩa vụ tài chính của Bên Mua cho tổ chức tín dụng theo văn bản thoả thuận giữa Bên Bán, Bên Mua và tổ chức tín dụng phù hợp với các quy định của pháp luật. Theo đó, Bên Mua cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khởi kiện, yêu cầu phạt, bồi thường nào đối với Bên Bán trong trường hợp Bên Bán phải xử lý tài sản theo quy định tại điều khoản này;
- o.** Phối hợp với Bên Bán để thực hiện việc ký kết hồ sơ, cung tất cả các thông tin, tài liệu, hồ sơ, giấy tờ cần thiết liên quan đến việc xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo yêu cầu của Bên Bán và quy định của pháp luật;
- p.** Không can thiệp vào việc sử dụng, định đoạt hoặc chuyên giao Khu Vực Riêng của Bên Bán và Khu Vực Chung;
- q.** Ký nhận vào Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở khi Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở và nhận Giấy Chứng Nhận khi Bên Bán nhận được từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền, cùng các giấy tờ khác có liên quan theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
- r.** Thanh toán các chi phí phát sinh mà Bên Bán đã chi trả để thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc thực hiện các công việc cần thiết theo luật định để duy trì thực hiện Hợp Đồng này bao gồm các khoản thuế, phí, lệ phí (nếu có) do Bên Mua không cung cấp các tài liệu đúng thời hạn như quy định tại điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này để Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

- s. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện xây dựng, vận hành Khu Nhà Ở, thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường toàn bộ các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;
- t. Bên Mua sẽ nộp thuế GTGT được điều chỉnh phát sinh (nếu có) theo quy định của pháp luật trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật trước khi nhận Giấy Chứng Nhận;
- u. Thanh toán cho Bên Bán khoản Kinh Phí Quản Lý Vận Hành Khu Nhà Ở và chi phí bảo quản, bảo dưỡng và tiện ích của Nhà Ở (nếu có) như quy định Hợp Đồng này;
- v. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc người do Bên Bán chỉ định/ủy quyền ra vào Nhà Ở khi đã thông báo trước và/hoặc trong trường hợp khẩn cấp để thực hiện các công việc thuộc trách nhiệm bảo hành Nhà Ở của Bên Bán, hoặc thực hiện các công việc khẩn cấp theo quy định của pháp luật hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- w. Khôi phục lại nguyên trạng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật nếu gây hư hỏng trong diện tích, thiết bị thuộc Khu Vực Riêng của Bên Bán và Khu Vực Chung; và
- x. Các nghĩa vụ khác của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật.

Điều 11. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

1. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Mua chậm trễ thanh toán Giá Bán Nhà Ở:

- a. Nếu quá 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3, Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng này, hoặc bất kỳ khoản tiền nào khác theo Hợp Đồng này mà Bên Mua không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì Bên Mua ngoài việc phải thanh toán số tiền đến hạn thanh toán, sẽ bị tính lãi suất phạt quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05 %/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) và được tính từ ngày đến hạn phải thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được khoản tiền thanh toán chậm đó.
- b. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 3 và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và xử lý hậu quả theo điểm b Khoản 2 Điều 14 của Hợp Đồng này.

2. Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm

trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

Trừ trường hợp Bên Mua đồng ý gia hạn ngày bàn giao Nhà Ở hoặc Các Bên có thỏa thuận khác, Các Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua:

Nếu Bên Mua đã thanh toán đúng và đủ Giá Bán Nhà Ở và các khoản tiền đến hạn khác theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này, nhưng:

- a. Quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm tính với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên phần tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi một) đến Ngày Bàn Giao Nhà Ở thực tế cho Bên Mua; và
- b. Quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng 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 theo quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này, hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này. Việc Bên Mua không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng sẽ được hiểu là Bên Mua (i) từ bỏ quyền chấm dứt Hợp Đồng, và (ii) đồng ý nhận bàn giao Nhà Ở theo lịch bàn giao nhà ở mới mà Bên Bán đề xuất và thực hiện các thủ tục để bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng .

Trường hợp Bên Mua chọn chấm dứt Hợp Đồng, điểm c Khoản 2 Điều 14 của Hợp Đồng sẽ được áp dụng.

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại Hợp Đồng mà Bên Mua không nhận bàn giao thì sẽ được xem là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 14 của Hợp Đồng này.

Điều 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:

- a. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật; và
- b. Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận tại Phụ lục 2 và Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận

tại điểm d, g Khoản 1 Điều 9 của Hợp Đồng này.

2. Bên Mua cam kết:

- a. Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở;
 - b. Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
 - c. Số tiền thanh toán Giá Bán 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 về khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trường hợp có tranh chấp về khoản tiền thanh toán Giá Bán Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các Bên;
 - d. Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;
 - e. Đủ năng lực tài chính để thực hiện Hợp Đồng này;
 - f. Bên Mua là đối tượng được mua và sở hữu Nhà Ở theo pháp luật của Việt Nam; và
 - g. Bên Mua có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, thẩm quyền và quyền hạn để ký kết Hợp Đồng, thực hiện mọi nghĩa vụ theo Hợp Đồng và pháp luật hiện hành.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
 4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.
 5. Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
 6. Mỗi Bên cam kết đã cung cấp thông tin cho Bên còn lại đúng sự thật và tự chịu trách nhiệm về tính chính xác của những thông tin đã cung cấp và được ghi trong Hợp Đồng này. Các Bên đã tìm hiểu mọi vấn đề cho là cần thiết và việc ký kết Hợp Đồng này là không bị nhầm lẫn.

Điều 13. SỰ KIẾN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:

- a. Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
 - b. Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
 - c. Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế (có giấy tờ chứng minh về việc này);
 - d. Do các sự kiện: cháy, nổ, bão, lũ lụt, động đất, chiến tranh, bạo loạn, bạo động dân sự, khởi nghĩa, hành động khủng bố, đình công (không do lỗi của một hoặc Các Bên), dịch bệnh hoặc hạn chế do kiểm dịch, thiết bị hư hỏng xảy ra một cách khách quan, không do lỗi của một hoặc Các Bên, không thể lường trước được và không thể khắc phục được để thực hiện các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép;
 - e. Không có khả năng có được bất kỳ các phê chuẩn có liên quan nào từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền do thay đổi pháp luật, hoặc bất kỳ các hạn chế hoặc ngăn cấm nào do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành mà không do lỗi của Bên Bán; và
 - f. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là sự kiện bất khả kháng.
 3. Khi xuất hiện một trong các sự kiện bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện 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 sự kiện bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị xem là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.
 4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.
 5. Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng phải gửi thông báo cho Bên kia khi không còn bị ảnh hưởng bởi sự kiện bất khả kháng và tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ đã bị tạm ngưng bởi sự kiện bất khả kháng. Trong trường hợp này, thời gian thực hiện các nghĩa vụ bị tạm ngưng sẽ được gia hạn thêm bằng khoảng thời gian bị tạm ngưng do sự kiện bất khả kháng và khoảng thời gian hợp lý để khắc phục hậu quả của sự kiện bất khả kháng.

Điều 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

- 1. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau:**
 - a.** Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
 - b.** Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.
 - c.** Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;
 - d.** Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong Các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được xem là vi phạm Hợp Đồng.
 - e.** Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua không có quyền mua, sở hữu nhà ở hoặc không được phép mua bán nhà ở do sự thay đổi của pháp luật sau thời điểm ký kết Hợp Đồng này;
 - f.** Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng khi Bên Mua bắt đầu thực hiện thủ tục giải thể, phá sản, tạm ngừng kinh doanh hoặc bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp trong trường hợp Bên Mua là pháp nhân; hoặc
 - g.** Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng khác theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định pháp luật.
- 2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này như sau:**
 - a.** Trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt theo điểm a Khoản 1 Điều 14 nêu trên thì hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ do Các Bên thỏa thuận bằng văn bản;
 - b.** Trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt theo điểm 1 Khoản 1 Điều 9, điểm b Khoản 1 Điều 14 nêu trên, không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Bán có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
 - (i)** Bên Bán được toàn quyền bán hoặc định đoạt khác đối với Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua; và
 - (ii)** Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng và Nhà Ở đã được khách hàng khác mua hoặc thuê, Bên Bán sẽ hoàn trả lại phần Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán (không tính tiền lãi) sau khi khấu trừ tiền bồi thường về việc Bên Mua vi phạm Hợp Đồng này một khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại là 20% (hai mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở được quy định

tại Khoản 1 Điều 2 của Hợp Đồng, các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có).

Trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không đủ để khấu trừ các khoản tiền nêu trên, Bên Mua phải thanh toán khoản tiền còn thiếu trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.

- c. Trường hợp Hợp Đồng này chấm dứt theo điểm c Khoản 1 Điều 14 nêu trên không ảnh hưởng đến các quyền và các biện pháp khắc phục khác mà Bên Mua có thể có theo Hợp Đồng này và theo pháp luật:
 - (i) Trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, Bên Bán sẽ hoàn trả lại toàn bộ phần tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán (không tính tiền lãi) và thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại là 20% (hai mươi phần trăm) phần tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán, sau khi khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có). Trường hợp phần tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán và khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường tương đương với 20% (hai mươi phần trăm) phần tiền Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán không đủ để khấu trừ các khoản tiền nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền còn thiếu sau khi đã khấu trừ trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.
 - (ii) Kể từ thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán được toàn quyền bán hoặc định đoạt khác đối với Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua.
- d. Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm d, e, f hoặc g Khoản 1 Điều 14 nêu trên, kể từ thời điểm chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán được toàn quyền bán hoặc định đoạt khác đối với Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Bên Bán sẽ hoàn trả lại phần Giá Bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán (không tính tiền lãi) sau khi (i) Nhà Ở đã được bán cho bên thứ ba, đồng thời tổng số tiền Bên Bán nhận được từ các đợt thanh toán của bên thứ ba đủ để trả cho Bên Mua, và (ii) khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi chậm thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua có trách nhiệm phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này (nếu có). Trong trường hợp số tiền mà Bên Mua đã thanh toán không đủ để khấu trừ các khoản tiền nêu trên, Bên Mua phải thanh toán khoản tiền còn thiếu trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán.

3. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt

trong bất kỳ trường hợp nào, bên cạnh các nghĩa vụ khác theo quy định tại Hợp Đồng này, Bên Mua đồng ý rằng Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua về bất kỳ trang thiết bị nội thất mà Bên Mua đã đầu tư xây dựng hoặc lắp đặt tại, trong và ngoài Nhà Ở. Bên Mua có trách nhiệm bàn giao nguyên trạng như tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở cho Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán có văn bản yêu cầu hoàn trả. Hết thời hạn này, nếu Bên Mua không hoàn trả lại nguyên trạng Nhà Ở như tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở, Bên Bán sẽ thực hiện việc thu hồi Nhà Ở và mọi chi phí do Bên Bán chi trả cho việc hoàn trả lại nguyên trạng Nhà Ở sẽ là nghĩa vụ phải trả và khoản nợ đến hạn của Bên Mua đối với Bên Bán. Bên Mua sẽ có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ này theo yêu cầu của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán yêu cầu Bên Mua thanh toán.

4. Nếu Bên Mua gồm nhiều chủ thể thì Bên Bán có quyền hoàn trả tiền vào tài khoản ngân hàng của bất kỳ chủ thể nào thuộc Bên Mua, và không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến việc xử lý khoản tiền này giữa các Bên Mua. Sau khi hoàn trả các khoản tiền theo khoản 2 Điều 14 nêu trên, Bên Bán không còn bất kỳ nghĩa vụ nào với Bên Mua.
5. Bên Bán thực hiện nghĩa vụ hoàn trả cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 2 Điều 14 nêu trên bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Mua theo thông tin được nêu tại phần thông tin Các Bên với điều kiện Bên Mua đã ký và cung cấp cho Bên Bán các hồ sơ, tài liệu, biên bản cần thiết theo quy định của pháp luật nhằm xử lý hợp pháp các hóa đơn GTGT mà Bên Bán đã xuất theo Hợp Đồng này. Việc hoàn trả Thuế GTGT cho Bên Mua được thực hiện theo quy định của pháp luật về Thuế GTGT tại thời điểm chấm dứt Hợp Đồng.
6. Bất kể quy định tại khoản 1 Điều 14, Điều 11, Khoản 2 và Khoản 3 Điều 14, Điều 17 và các điều khoản khác buộc phải duy trì hiệu lực vẫn sẽ tiếp tục có hiệu lực sau khi Hợp Đồng chấm dứt.

Điều 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của Bên còn lại:

a. Bên Bán : ...

Người nhận : ...

Địa chỉ : ...

Email : ...

Fax: : ...

Điện thoại : ...

b. Bên Mua : ...

Người nhận : ...

Địa chỉ : ...

Email : ...

Fax: : ...

Điện thoại : ...

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: là giao trực tiếp, gửi bằng thư chuyên phát nhanh hoặc thư bảo đảm (có ký nhận), và/hoặc gửi bằng fax, bằng email.
3. Bên nhận thông báo (nếu Bên Mua có nhiều người thì Bên Mua thỏa thuận cử 01 (một) người đại diện để nhận thông báo) là: ...
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Các Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được xem là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
 - a. Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo có đủ thẩm quyền đại diện;
 - b. Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;
 - c. Vào ngày thứ hai, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyên phát nhanh;
 - d. Vào ngày gửi nếu Bên gửi nhận được thông báo gửi email thành công trong trường hợp gửi thư bằng email; và
 - e. Vào ngày giao thư theo chữ ký của người thông báo trong trường hợp gửi bằng thư bảo đảm (có ký nhận).

Trong các trường hợp nêu trên, nếu ngày nhận thông báo rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày nghỉ, ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch,... sẽ được xem như Bên nhận nhận được vào ngày làm việc kế tiếp. Trường hợp Bên Mua cư trú ngoài lãnh thổ Việt Nam và/hoặc Bên Mua cư trú tại Việt Nam nhưng có nhu cầu thông tin liên lạc qua thư điện tử (email) thì Các Bên đồng ý rằng sẽ nhận được mọi thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch,... từ Bên còn lại nếu đã gửi đúng địa chỉ email mà Các Bên đã cung cấp cho nhau.
5. Các Bên phải thông báo bằng văn bản cho nhau biết nếu có đề nghị thay đổi về địa chỉ, hình thức và tên người nhận thông báo; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, 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 và thông báo vẫn được xem là đã nhận theo quy định tại Khoản 4 Điều 15 của Hợp Đồng này.

Điều 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

- 1.** Tài liệu đính kèm sau đây:
 - a.** Phụ Lục 1 – Tiến Độ Xây Dựng Dự Kiến.
 - b.** Phụ Lục 2 – Bản Vẽ Vị Trí Và Bản Vẽ Thiết Kế Mặt Bằng Nhà Ở.
 - c.** Phụ Lục 3 – Danh Mục Vật Liệu Xây Dựng Nhà Ở.
 - d.** Phụ Lục 4 – Khu Vực Chung Và Khu Vực Riêng.
 - e.** Phụ Lục 5 – Giá Bán Nhà Ở Và Thời Hạn Thanh Toán³.
 - f.** Phụ Lục 6 – [Mẫu] Kinh Phí Quản Lý Vận Hành.
 - g.** Phụ Lục 7 – [Mẫu] Nội Quy Khu Nhà Ở.
 - h.** Phụ Lục 8 – [Mẫu] Đề Nghị Thanh Toán.
 - i.** Phụ Lục 9 – [Mẫu] Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở.
 - j.** Phụ Lục 10 – [Mẫu] Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.
 - k.** Phụ Lục 11 – [Mẫu] Danh Mục Lỗi Sửa Chữa.

Các tài liệu nêu trên là những nội dung không thể tách rời của Hợp Đồng này. Bên Bán được quyền không áp dụng hoặc điều chỉnh, sửa đổi các mẫu biểu tại các phụ lục nêu trên. Các Bên đã đọc kỹ và đồng ý với các nội dung được nêu trong các phụ lục và Hợp Đồng này.

- 2.** Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác, việc bất kỳ Bên nào không yêu cầu Bên còn lại thực hiện một nghĩa vụ tại một thời điểm không được xem là miễn cho Bên còn lại khỏi thực hiện nghĩa vụ đó về sau. Việc bất kỳ Bên nào chấp nhận bất kỳ khoản thanh toán nào cũng không được xem là Bên đó sẽ từ bỏ quyền tiến hành các biện pháp xử lý theo quy định tại Hợp Đồng đối với bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại.
- 3.** Các Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.
- 4.** Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào đối việc chậm trễ hoặc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này do những thay đổi về chính sách, pháp luật của các cơ quan nhà nước mà không do lỗi của Bên Bán.
- 5.** Trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình lập Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Các Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
- 6.** Bên Bán có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là

³ Phòng Kinh Doanh điều chỉnh theo chính sách bán hàng tùy từng thời điểm.

nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo tuân thủ các quy định pháp luật hiện hành.

7. Việc ghi nhận thông tin đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua và thời hạn cấp Giấy Chứng Nhận 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.

Điều 17. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

1. Hợp Đồng này và bất kỳ các tranh chấp, khiếu nại nào phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng này sẽ được áp dụng, điều chỉnh và diễn giải theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Trường hợp Các Bên có tranh chấp về các nội dung của Hợp Đồng này thì Các Bên cùng nhau bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày một Bên thông báo bằng văn bản cho Bên còn lại về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp đó không được thương lượng giải quyết hoặc thương lượng giải quyết không thành công thì một trong Các Bên có quyền yêu cầu tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

Điều 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được Các Bên ký kết.
2. Hợp Đồng này có 18 Điều, với ... trang, được lập thành ... bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ ... (...) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 (một) bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 (một) bản danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở và các giấy tờ khác: ...
4. Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung bằng văn bản theo thỏa thuận của Các Bên và Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở là nội dung không tách rời của Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
5. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải xác lập phụ lục về nội dung thay đổi đó và có chữ ký của Các Bên.
6. Các từ in hoa không định nghĩa, giải thích tại Hợp Đồng này sẽ được định nghĩa, giải thích tại các Phụ Lục đính kèm Hợp Đồng này và ngược lại.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

PHỤ LỤC 1

TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG DỰ KIẾN

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Giai đoạn: Dự kiến tháng/ xây đến;

Tiến độ xây dựng dự kiến được đề cập tại Phụ Lục này có thể thay đổi tùy thuộc vào tình hình xây dựng thực tế của Bên Bán (tiến độ thực tế có thể nhanh hơn hoặc chậm hơn). Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán theo đúng thời hạn quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng mà không phụ thuộc vào tiến độ xây dựng dự kiến tại Phụ Lục này.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

PHỤ LỤC 2

BẢN VẼ VỊ TRÍ VÀ BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ngày.../.../20...)

[TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM]

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

PHỤ LỤC 3⁴**DANH MỤC VẬT LIỆU XÂY DỰNG NHÀ Ở***(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ngày.../.../20...)*

STT	KHOẢN MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP
TẦNG TRỆT				
1	Sân trước/sau	...	...	...
2	Hàng rào trước/sau	...	...	...
3	Hộp đựng tủ kỹ thuật (đồng hồ/nước) phía trước	...	...	...
...
SÀN				
4	Sàn các tầng trong nhà	...	...	...
5	Sàn ban công, sàn nước/sân chơi (nếu có)	...	...	...
6	Sàn mái	...	...	...
...
TƯỜNG				
7	Tường bao ngoài nhà	...	...	...
...
CẦU THANG				
8	Cầu thang trong nhà	...	...	...
...
LAN CAN				
9	Lan can ban công, sân thượng	...	...	...
...
TRẦN				
10	Trần tất cả các phòng trong nhà	...	...	...

⁴ Phòng Kinh doanh có thể điều chỉnh các mục thông tin nhằm phù hợp với Danh sách vật tư, thiết bị cung cấp đã được phê duyệt.

11	Trần ban công ngoài nhà	...	...	...
...
CỬA ĐI VÀ CỬA SỔ				
12	Cửa đi, cửa sổ chính tại tầng trệt	...	...	...
13	Cửa đi ban công, cửa đi mặt ngoài nhà các tầng trên	...	...	...
14	Cửa sổ mặt ngoài nhà các tầng trên	...	...	...
...
TRANG TRÍ MẶT NGOÀI				
15	Phào chỉ/ Gờ chỉ/Hoa văn trang trí (nếu có)	...	...	...
...
HỆ THỐNG CƠ ĐIỆN				
16	Hệ thống điện cấp nguồn	...	...	...
17	Hệ thống điện thoại dữ liệu	...	...	...
...

Ghi chú:

- Bên Bán có thể điều chỉnh màu sắc và/hoặc thay đổi kiểu dáng các nguyên vật liệu, trang thiết bị của Nhà Ở với chất lượng tương đương.
- Trường hợp có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở này với các tài liệu bán hàng và/hoặc nhà mẫu của Dự Án (nếu có) thì quy định tại danh mục vật liệu xây dựng Nhà Ở này là cơ sở pháp lý chính thức có giá trị áp dụng đối với Các Bên.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

PHỤ LỤC 4

KHU VỰC CHUNG VÀ KHU VỰC RIÊNG⁵

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ngày.../.../20...)

1. Bên Mua có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Nhà Ở như được quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm Hợp Đồng này.
2. Bên Mua và Bên Bán có quyền sở hữu chung đối với các diện tích dành cho hạ tầng kỹ thuật và giao thông, bao gồm trạm xử lý nước thải, trạm bơm nước sinh hoạt, đường giao thông nội bộ của Khu Nhà Ở (“**Khu Vực Chung**”).
3. Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị còn lại của Khu Nhà Ở (“**Khu Vực Riêng của Bên Bán**”).
4. Bên Mua được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Chung không phải trả phí bao gồm:
 - a. Khu công viên cây xanh;
 - b.;
5. Bên Mua được quyền sử dụng chung đối với Khu Vực Chung phải trả phí theo xác định của Bên Bán.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

⁵ Nếu không có thông tin sở hữu chung thì Phòng Kinh doanh xóa bỏ Phụ Lục này.

PHỤ LỤC 5

GIÁ BÁN NHÀ Ở VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN⁶

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ngày .../.../20...)

1. Giá Bán Nhà Ở⁷:

Giá Bán Nhà Ở là: VNĐ (Bằng chữ:), bao gồm:

(a) Giá trị quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật:VNĐ (bằng chữ:), tương đươngVNĐ/m² đất, trong đó:

- Giá trị quyền sử dụng đất (không chịu thuế GTGT):VNĐ (bằng chữ:)

- Giá trị hạ tầng kỹ thuật (chưa bao gồm thuế GTGT):VNĐ (bằng chữ:)

(b) Giá trị Nhà Ở đã xây dựng (chưa bao gồm thuế GTGT):VNĐ (bằng chữ:), tương đươngVNĐ/m² xây dựng.

(c) Thuế GTGT là:VNĐ;

Trường hợp thuế GTGT có sự thay đổi theo quy định của pháp luật và/hoặc hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền thì Các Bên đồng ý rằng Giá Bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh tương ứng.

(d) Kinh Phí Bảo Trì (nếu có):VNĐ.

2. Thời Hạn Thanh Toán:

Thời hạn thanh toán Giá Bán Nhà Ở được thực hiện theo tiến độ như sau:

Đợt	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Số tiền thanh toán (VNĐ)	Ghi chú
1			... VNĐ (Bằng chữ: ...)	
2			... VNĐ (Bằng chữ: ...)	
.....			

⁶ Phòng Kinh Doanh điều chỉnh theo chính sách bán hàng tùy từng thời điểm.

⁷ Phòng Kinh Doanh điều chỉnh nội dung về Giá Bán Nhà Ở cho phù hợp với chủ trương và thực tế phát sinh.

Đợt cuối	Theo Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận	5%	... VNĐ (Bằng chữ: ...)	
Tổng cộng (Đã bao gồm thuế GTGT)		100%		

Tùy theo thời điểm ký kết Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán trước (nếu có) cho Bên Bán sẽ được kết chuyển thành các đợt thanh toán nêu trên theo thứ tự từ đợt thanh toán đầu tiên đến đợt thanh toán cuối cùng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác. Trường hợp việc kết chuyển từ tiền thanh toán trước còn thiếu so với đợt thanh toán tương ứng thì Bên Mua phải có nghĩa vụ thanh toán phần còn thiếu này cho Bên Bán tại ngày kết chuyển

3. Giá Bán Nhà Ở được điều chỉnh khi Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn 02% (hai phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng ghi trong Hợp Đồng này⁸ (“**Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh**”).

Nếu Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh > Giá Bán Nhà Ở tại khoản 1 Phụ lục này: Bên Mua thanh toán phần chênh lệch cho Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản bàn giao nhà ở và/hoặc phụ lục Hợp Đồng về việc điều chỉnh giá bán nhà ở do phát sinh phần chênh lệch này (nếu có);

Nếu Giá Bán Nhà Ở Điều Chỉnh < Giá Bán Nhà Ở tại khoản 1 Phụ lục này: Bên Bán thanh toán phần chênh lệch cho Bên Mua trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Các Bên ký biên bản bàn giao nhà ở và/hoặc phụ lục Hợp Đồng về việc điều chỉnh giá bán nhà ở do phát sinh phần chênh lệch này (nếu có).

Việc thanh toán tại Phụ Lục này sẽ được thực hiện bằng hình thức thanh toán chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên liên quan theo thông tin được quy định tại Hợp Đồng.

4. Để tránh hiểu nhầm, khi tiến hành so sánh Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng và Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Các Bên phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc. Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế và Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế là diện tích được Các Bên thống nhất xác định trong Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

PHỤ LỤC 6⁹

KINH PHÍ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ngày.../.../20...)

Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán Kinh Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định như sau:

1. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành (nếu có) (chưa bao gồm thuế GTGT) do Bên Bán quy định, được tính cho mỗi mét vuông Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất. Thông tin dự kiến về mức phí này sẽ được Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua tại Thông Báo Bàn Giao Nhà Ở. Để tránh hiểu nhầm, Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất để tính Kinh Phí Quản Lý Vận Hành sẽ là Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở được ký kết bởi Các Bên và mức phí này có thể được điều chỉnh theo thỏa thuận với đơn vị quản lý, vận hành trên cơ sở hợp lý, phù hợp với thực tế từng thời điểm và sẽ được Bên Bán thông báo bằng văn bản cho Bên Mua trước khi áp dụng.

Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán 03 (ba) tháng Kinh Phí Quản Lý Vận Hành đầu tiên vào tài khoản của Bên Bán trong thời hạn 05 (năm) ngày trước Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành còn lại của năm đầu tiên được thanh toán định kỳ hàng quý (03 (ba) tháng một lần) vào 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi quý.

2. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành được thanh toán vào tài khoản chi phí quản lý và vận hành của Bên Bán theo thông báo của Bên Bán, trừ trường hợp Ban tự quản đã được thành lập theo Nội quy Khu Nhà Ở.
3. Kinh Phí Quản Lý Vận Hành được sử dụng để thực hiện các công việc, dịch vụ quản lý vận hành Khu Nhà Ở bao gồm nhưng không giới hạn dịch vụ bảo vệ, vệ sinh môi trường, diệt côn trùng, làm vườn, thiết bị chữa cháy, chi phí điện, nước cho Khu Vực Chung và chi phí xử lý nước thải.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

⁹ Nếu điều chỉnh có thông tin kinh phí quản lý vận hành thì Phòng Kinh doanh điều chỉnh Phụ Lục này.

PHỤ LỤC 7
NỘI QUY KHU NHÀ Ở

(Đính kèm Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ngày .../.../20...)

Điều 1. PHẠM VI ÁP DỤNG

1. Nội quy Khu Nhà Ở (“**Nội quy**”) này quy định về việc quản lý, sử dụng nhà ở tại Khu dân cư kết hợp chỉnh trang đô thị Bắc Hà Thanh, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định.
2. Nội quy này áp dụng đối với chủ sở hữu, người sử dụng, khách ra vào, Ban tự quản của Khu Nhà Ở và những đối tượng có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở tại Khu Nhà Ở.
3. Nội quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng cư dân sinh sống tại Khu Nhà Ở nhằm mục đích:
 - a) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các cư dân;
 - b) Nâng cao chất lượng cuộc sống của các cư dân;
 - c) Duy trì và bảo đảm an ninh trật tự tại Khu Nhà Ở;
 - d) Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, duy trì chất lượng, kiến trúc công trình của Khu Nhà Ở;
 - e) Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự, đoàn kết, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp; và
 - f) Làm gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Nhà Ở.

Điều 2. HỘI NGHỊ CƯ DÂN KHU NHÀ Ở

1. Chủ đầu tư hoặc đại diện của Chủ đầu tư mời đại diện cư dân của từng căn nhà trong Khu Nhà Ở tham gia Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở, trừ trường hợp Ban tự quản đã được thành lập, Ban tự quản sẽ có nghĩa vụ thực hiện công việc này,
2. Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở được tổ chức khi có trên 50% (năm mươi phần trăm) đại diện cư dân của mỗi căn nhà tại Khu Nhà Ở đồng ý tham gia hoặc theo đề nghị của Ban tự quản cùng với trên 30% đại diện cư dân của các hộ gia đình (nếu Ban tự quản đã thành lập).
3. Việc số lượng cư dân tham gia thực tế vào ngày tổ chức Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở sẽ không ảnh hưởng đến việc tổ chức hội nghị. Mỗi căn nhà riêng biệt trong Khu Nhà Ở và riêng Chủ đầu tư sẽ có 01 (một) phiếu biểu quyết khi tham gia bầu chọn tại Hội nghị cư dân (tổng đại diện mỗi căn nhà và Chủ đầu tư sau đây gọi là “**Các Đại Diện Biểu Quyết**”).
4. Hội nghị cư dân được tổ chức nhằm:
 - a) Bầu mới, bổ sung hoặc bãi miễn các thành viên Ban tự quản;

- b) Thông qua hoặc bổ sung, sửa đổi Nội quy;
 - c) Kiểm tra, đánh giá kết quả thực hiện Nội quy;
 - d) Xem xét báo cáo thu chi tài chính hàng năm của Ban tự quản;
 - e) Thông qua việc lựa chọn doanh nghiệp quản lý vận hành;
 - f) Thông qua mức phí quản lý hàng tháng; và
 - g) Quyết định các vấn đề cần thiết khác có liên quan đến việc quản lý, bảo trì, sửa chữa các hạng mục sở hữu, sử dụng chung của Khu Nhà Ở và các vấn đề cần thiết khác.
5. Các quyết nghị của Hội nghị cư dân có hiệu lực thi hành khi được quá bán số phiếu biểu quyết thông qua, trong đó phải bao gồm đại diện của Chủ đầu tư (nếu Chủ đầu tư có tham gia bỏ phiếu).
 6. Quyết định của cư dân về các vấn đề nêu tại Khoản 3 Điều này cũng có thể được thông qua mà không cần phải tổ chức Hội nghị cư dân nếu được quá bán Các Đại Diện Biểu Quyết chấp thuận bằng văn bản. Ban tự quản có trách nhiệm lấy ý kiến bằng văn bản của Các Đại Diện Biểu Quyết trong trường hợp này.
 7. Các cư dân có thể ủy quyền cho người thuê, người đại diện, người sử dụng nhà của các cư dân để đại diện cho mình tham gia họp và biểu quyết. Việc ủy quyền phải được Ban tự quản đồng ý. Người đại diện của cư dân có quyền và nghĩa vụ như cư dân theo Nội quy này.

Điều 3. THÀNH LẬP BAN TỰ QUẢN

1. Ban tự quản của Khu Nhà Ở (“**Ban tự quản**”) là một tổ chức tự quản được Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở bầu ra trên cơ sở bầu chọn công khai và dân chủ theo trình tự quy định tại Điều này, có chức năng thay mặt cư dân để thực hiện việc giám sát quản lý Khu Nhà Ở và bảo vệ quyền và lợi ích của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở tại Khu Nhà Ở.
2. Tại Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở lần đầu, Các Đại Diện Biểu Quyết sẽ bỏ phiếu theo nguyên tắc đa số (trên 50% phiếu biểu quyết) để bầu ra tối đa 03 (ba) thành viên tham gia vào Ban tự quản, trong đó có 01 (một) thành viên là Trưởng ban. Nhiệm kỳ của Ban tự quản tối đa là 03 (ba) năm kể từ ngày được Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở thông qua. Đang trong nhiệm kỳ, nếu một thành viên Ban tự quản không còn là cư dân của Khu Nhà Ở hoặc vì bất kỳ lý do gì không thể tham gia Ban tự quản, thì người này sẽ đương nhiên bị miễn nhiệm và Các Đại Diện Biểu Quyết sẽ bầu thành viên mới thay thế trong phiên họp bất thường Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở.
3. Ban tự quản họp định kỳ 03 (ba) tháng một lần. Các quyết định được thông qua trong phiên họp của Ban tự quản có hiệu lực nếu phiên họp có sự tham gia của quá bán tổng số thành viên của Ban tự quản và đa số thành viên tham dự đồng ý.
4. Phiên họp bất thường của Ban tự quản được triệu tập nếu có sự đề nghị của trưởng Ban tự quản hoặc quá bán tổng số thành viên Ban tự quản yêu cầu.

5. Trong thời gian Ban tự quản chưa được thành lập, Chủ đầu tư hoặc bên được Chủ đầu tư chỉ định sẽ thực hiện các chức năng và có thẩm quyền của Ban tự quản như quy định trong Nội quy này.
 - a) Tùy theo quyết định của mình, Chủ đầu tư có thể tự mình hoặc ký hợp đồng với Doanh nghiệp quản lý có kỹ năng quản lý chuyên nghiệp để thực hiện các dịch vụ quản lý phù hợp với Nội quy này, đảm bảo Khu Nhà Ở được quản lý vận hành và duy trì theo cách thức phù hợp.
 - b) Chủ đầu tư có toàn quyền lựa chọn Doanh nghiệp quản lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Doanh nghiệp quản lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ đầu tư và phạm vi dịch vụ quản lý.

Điều 4. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BAN TỰ QUẢN

1. Ban tự quản chịu trách nhiệm thực hiện quản lý việc bảo trì kiến trúc bên ngoài của Nhà Ở, công tác an ninh trật tự, chăm sóc cây xanh, vườn hoa và bảo trì các công trình tiện ích hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Nhà Ở.
2. Đề xuất bổ sung, sửa đổi Nội quy để trình Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở xem xét thông qua cho phù hợp vào từng thời điểm. Phối hợp với Chủ đầu tư tổ chức Hội nghị cư dân thường kỳ hoặc đột xuất nếu có yêu cầu của Chủ đầu tư.
3. Hòa giải các tranh chấp giữa các cư dân, tổ chức các cuộc họp để các cư dân góp ý cá nhân vi phạm các quy định của Nội quy này, đồng thời báo cáo cho cơ quan có thẩm quyền nếu xét thấy cần thiết.
4. Quản lý và sử dụng phí quản lý thu từ cư dân (và do Chủ đầu tư bàn giao, nếu có) phù hợp với Nội quy này và theo kế hoạch đã được Hội nghị cư dân thông qua.
5. Đại diện cư dân ký hợp đồng dịch vụ với doanh nghiệp quản lý vận hành.
6. Trong quá trình Ban tự quản thực hiện chức năng của mình theo Nội quy này, đối với các vấn đề phát sinh mới mà không quy định trong Nội Quy, Ban tự quản có thể tự giải quyết theo tinh thần của Nội quy và phải báo cáo lại cho Hội nghị cư dân được biết, đồng thời phải báo cáo với Chủ đầu tư để có thể bổ sung những vấn đề phát sinh.

Điều 5. ĐƠN VỊ CUNG CẤP DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

1. Trưởng Ban tự quản sẽ ký hợp đồng dịch vụ với Doanh nghiệp quản lý nhằm thực hiện các công việc, dịch vụ chuyên môn liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Nhà Ở.
2. Doanh nghiệp quản lý phối hợp với Ban tự quản trong việc xem xét, quyết định ngưng cung cấp các hoạt động dịch vụ đối với các cư dân không đóng góp các khoản thu theo quy định hoặc cố ý vi phạm các quy định của Nội Quy; kết hợp với Ban tự quản và Chủ đầu tư (nếu có) để giải quyết những vấn đề phát sinh trong công tác quản lý vận hành.

Điều 6. PHÍ QUẢN LÝ

1. Phí quản lý là kinh phí dùng để chi trả cho các công tác quản lý, vận hành, duy tu, bảo dưỡng Khu Nhà Ở, bao gồm các khoản:

- a) Chi phí điện, nước phục vụ cho các khu vực công cộng;
 - b) Tiền lương và các chi phí hành chính khác cho các nhân viên và/hoặc phí dịch vụ quản lý theo hợp đồng dịch vụ ký giữa Ban tự quản và Doanh nghiệp quản lý;
 - c) Thù lao cho các thành viên Ban tự quản (khi được thành lập);
 - d) Chi phí cho công tác bảo vệ (chỉ giữ gìn an ninh, trật tự chung bên trong Khu nhà ở);
 - e) Chi phí cho công tác thu gom rác, vệ sinh công cộng;
 - f) Chi phí chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ tại các khu vực công cộng;
 - g) Chi phí vận hành trang thiết bị sử dụng chung;
 - h) Chi phí cho công tác bảo dưỡng, sửa chữa chung;
 - i) Các chi phí khác nếu có.
2. Phí quản lý do các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở tại Khu Nhà Ở đóng góp.
 3. Phí quản lý được tính trên mỗi m² (mét vuông) diện tích sử dụng đất của mỗi nhà ở tại Khu Nhà Ở (diện tích đất tại Giấy chứng nhận hoặc diện tích đất tại biên bản bàn giao nếu chưa có Giấy chứng nhận).
 4. Sau khi Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở được tổ chức hợp pháp, mức phí quản lý do Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở quyết định, trên cơ sở đề xuất của Ban tự quản.
 5. Vào đầu mỗi kỳ (tháng/quý/năm), Ban tự quản sẽ thông báo về việc đóng phí quản lý kỳ mới. Trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi kỳ, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở có trách nhiệm liên hệ với Ban tự quản để nộp phí quản lý.
 6. Mức phí quản lý sẽ được xem xét điều chỉnh hằng năm hoặc tùy vào tình hình cụ thể, do Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở quyết định.
 7. Ban tự quản tính toán, căn cứ thực tế nhu cầu quản lý vận hành, mặt bằng chung thị trường tại từng thời điểm và phù hợp với quy định của pháp luật, đề xuất mức phí quản lý để Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở xem xét quyết định, điều chỉnh.
 8. Trong thời gian chưa có Ban tự quản, Chủ đầu tư sẽ đứng ra thu và quản lý phí quản lý hàng tháng để duy trì hoạt động quản lý chung cho Khu Nhà Ở. Chủ đầu tư thu phí quản lý năm đầu tiên kể từ ngày nhận bàn giao nhà ở là: ...VNĐ/m² đất/tháng (chưa bao gồm thuế GTGT)¹⁰, phí quản lý này có thể được điều chỉnh cho phù hợp với tình hình chi tiêu cho Khu nhà ở theo quyết định của Chủ đầu tư.
 9. Trường hợp cư dân không thanh toán đầy đủ và đúng hạn phí dịch vụ, Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản hoặc Doanh nghiệp quản lý sẽ áp dụng các biện pháp xử lý vi phạm quy định tại Điều 15 của Nội quy này.

Điều 7. QUẢN LÝ TÀI CHÍNH

¹⁰ Điền số tiền cho phù hợp với chủ trương và thực tế phát sinh.

1. Khi Ban tự quản được thành lập, Chủ đầu tư sẽ bàn giao lại tài chính, bao gồm cả phần Phí quản lý còn lại cùng các sổ sách liên quan cho Ban tự quản.
2. Đối với Phí quản lý, Ban tự quản sẽ lập tài khoản tiền gửi ngân hàng thương mại với lãi suất không thấp hơn lãi suất tiền gửi tiết kiệm không kỳ hạn kể từ ngày Chủ đầu tư bàn giao lại tài khoản này. Ban tự quản sẽ quản lý tài khoản này bằng hình thức đồng chủ tài khoản (các chủ tài khoản bao gồm tất cả thành viên của Ban tự quản). Ban tự quản có thể giữ tiền mặt nhưng không quá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng)¹¹ để sử dụng trực tiếp cho công tác quản lý, vận hành của mình.
3. Trong trường hợp bất kỳ thành viên nào của Ban tự quản không còn là thành viên, Ban tự quản thực hiện các thủ tục để tước quyền chủ tài khoản của thành viên này và cấp quyền cho thành viên mới để trở thành một trong các chủ tài khoản đối với tài khoản theo quy định tại Khoản 2 Điều này.
4. Ban tự quản chịu trách nhiệm theo dõi, giám sát việc thu, chi tài chính phục vụ công tác quản lý vận hành theo nguyên tắc sau đây:
 - a) Ban tự quản phải cử nhân sự chuyên trách quản lý sổ sách tài chính minh bạch, rõ ràng (các khoản thu và chi đều phải có chứng từ). Ban tự quản có nghĩa vụ báo cáo sổ sách tài chính tại Hội nghị cư dân.
 - b) Ban tự quản phải thực hiện chính sách thu, chi theo nghị quyết của Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở và chịu trách nhiệm trước Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở về quản lý tài chính.
 - c) Ban tự quản phải cam kết sử dụng các nguồn kinh phí theo quy định của Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở, phục vụ cho các lợi ích của cư dân trong Khu Nhà Ở.
5. Các vi phạm của Ban tự quản trong việc quản lý tài chính của Khu Nhà Ở, tùy mức độ, có thể bị xử lý theo quyết định của Hội nghị cư dân và theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 8. QUY ĐỊNH VỀ ĐẢM BẢO AN NINH TRẬT TỰ

1. Khi vận chuyển tài sản ra, vào Khu Nhà Ở, chủ sở hữu, người sử dụng cần thông báo cho nhân viên an ninh hoặc Ban tự quản khi được thành lập.
2. Không gây gỗ, đánh nhau, gây tiếng ồn lớn, tụ tập đông người ảnh hưởng đến an ninh trật tự Khu Nhà Ở.
3. Không được mở nhạc lớn hoặc gây tiếng ồn làm ảnh hưởng đến hoạt động bình thường trong Khu Nhà Ở.
4. Khi lái xe trong khuôn viên Khu Nhà Ở, cư dân có trách nhiệm tuân thủ các biển báo/biển chỉ dẫn được lắp đặt trong Khu nhà ở, không phóng nhanh, vượt ẩu, các phương tiện di chuyển trong Khu Nhà Ở với vận tốc dưới 20km/giờ để đảm bảo an toàn.

¹¹ Điều chỉnh số tiền cho phù hợp với chủ trương và thực tế phát sinh.

5. Không đậu, đỗ bất kỳ phương tiện đi lại nào trên hành lang, con đường chung, đường đi bộ hoặc bất kỳ vị trí nào khác trong Khu Nhà Ở trừ phạm vi nhà ở của cư dân và khu vực được Ban tự quản cho phép.
6. Không tụ tập ăn uống gây ồn ào nơi công cộng như: vỉa hè, sân vườn,...
7. Không sử dụng nguồn nước và điện công cộng cho mục đích cá nhân.
8. Cư dân mở văn phòng, công ty kinh doanh cung cấp cho Ban tự quản bản sao giấy phép đăng ký kinh doanh.
9. Không kinh doanh dịch vụ gây ồn, ô nhiễm môi trường hoặc bị cấm kinh doanh (như: karaoke, vũ trường, cờ bạc, mại dâm, ma túy, mê tín dị đoan, sửa chữa ô tô, xe máy, lò mổ gia súc, gia cầm,...) và các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy nổ (như: hàn, xăng dầu, gas,...).
10. Thời gian kinh doanh không ảnh hưởng đến các cư dân khác, phù hợp theo quy định pháp luật.
11. Trước ngày khai trương ít nhất 10 (mười) ngày, cư dân phải thông báo cho Ban tự quản biết về hàng hóa, dịch vụ mà mình kinh doanh.
12. Nghiêm cấm cư dân có hành vi sử dụng trái phép, lấn chiếm, chiếm dụng Khu Vực Chung và các công trình tiện ích chung để sử dụng cho mục đích cá nhân.
13. Trường hợp khách thuê hoặc tạm trú dài hạn phải thông báo cho Ban tự quản và nhân viên an ninh để được hướng dẫn làm thủ tục đăng ký tạm trú, thông báo lưu trú với chính quyền địa phương theo quy định pháp luật.
14. Chủ sở hữu, người sử dụng dịch vụ tiện ích như sân chơi, tập thể dục,... cần tuân thủ Nội quy chung và/hoặc Nội quy của từng khu vực (nếu có).

Điều 9. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ TRONG KHU NHÀ Ở

1. Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Khu Nhà Ở thì chủ sở hữu, người sử dụng phải thông báo ngay cho Ban tự quản biết để xử lý.
2. Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Khu Nhà Ở thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của nhân viên an ninh, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

Điều 10. QUY ĐỊNH VỀ AN TOÀN PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY

1. Phòng cháy chữa cháy và tuân thủ quy định phòng cháy chữa cháy là nghĩa vụ của các chủ sở hữu, người sử dụng và khách viếng thăm.
2. Trước khi rời khỏi nhà, chủ sở hữu, người sử dụng phải kiểm tra khóa nước và tắt các thiết bị điện không sử dụng (bếp từ, lò viba, bàn ủi, phích/ bình đun nước,...). Khi đi vắng dài ngày, chủ sở hữu, người sử dụng nên tắt cầu dao điện, tắt bếp và khóa van nước.
3. Không dùng dây điện cắm trực tiếp vào ổ cắm.

4. Không để vật dụng gần thiết bị đóng/ngắt điện, tủ điện, bảng điện và đường dây dẫn điện.
5. Không tàng trữ các vật liệu dễ gây cháy, nổ trong nhà ở (như xăng, dầu lửa, hóa chất gây cháy,...).
6. Không câu mắc, sử dụng điện tùy tiện hoặc sử dụng điện quá tải.
7. Không hủy hoại, câu mắc, cũng như tác động vào các thiết bị hạ tầng, hệ thống kỹ thuật trong Khu Nhà Ở.
8. Không đốt vàng mã hoặc đốt nhang/hương tại khu vực công cộng. Chỉ được đốt vàng mã hoặc đốt nhang/hương tại vị trí được Ban tự quản chỉ định và phải dập lửa hoàn toàn và dọn dẹp vệ sinh sạch sẽ trước khi rời khỏi.
9. Không nấu nướng tại khu vực công cộng, vỉa hè đường nội bộ.
10. Phương tiện chữa cháy phải để ở nơi dễ thấy, dễ lấy và chỉ sử dụng vào mục đích chữa cháy, thoát hiểm.
11. Không để chướng ngại vật trên lối đi chung và khu vực công cộng.
12. Chủ sở hữu, người sử dụng tích cực thực hiện Nội quy phòng cháy chữa cháy. Nếu vi phạm nội quy, tùy mức độ nghiêm trọng của hành vi, chủ sở hữu, người sử dụng sẽ nhận các hình thức xử lý theo quy định của pháp luật.
13. Ban tự quản và chủ sở hữu, người sử dụng có trách nhiệm phổ biến Nội quy này đến các thành viên trong nhà ở cũng như khách viếng thăm.

Điều 11. QUY ĐỊNH VỀ VỆ SINH MÔI TRƯỜNG VÀ CẢNH QUAN XUNG QUANH

1. Không xả rác thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi ảnh hưởng đến nhà ở khác, gây ô nhiễm môi trường.
2. Rác thải phải được đựng trong túi kín và cột chặt trước khi cho vào thùng rác tại khu vực để rác theo quy định.
3. Không dẫn, để thú cưng phóng uế, tiểu tiện bừa bãi tại khu vực công cộng như sân vườn, đường nội bộ, vỉa hè.
4. Không để chậu cây, bảng quảng cáo, lưới che, tấm bạt, khung sắt, khung ăng ten, giàn phơi đồ,... tại đường nội bộ, công viên, khu công cộng làm mất mỹ quan Khu nhà ở và có thể gây nguy hiểm cho người đi đường.
5. Không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Vực Chung và công trình tiện ích chung. Cư dân có trách nhiệm bồi hoàn mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối nếu cư dân, khách của cư dân đó vi phạm quy định này.

Điều 11. QUY ĐỊNH VỀ BẢO QUẢN TÀI SẢN CÔNG CỘNG

1. Không lắp đặt bảng quảng cáo, biển hiệu hoặc băng rôn gây ảnh hưởng mỹ quan và an toàn Khu nhà ở hoặc khu vực lân cận.

2. Không tháo dỡ, di dời hoặc làm hư hỏng các trang thiết bị, cơ sở hạ tầng phục vụ tiện ích chung được trang bị trong Dự Án bao gồm hệ thống phòng cháy chữa cháy, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước thải và các biển báo. Trong trường hợp đặc biệt, việc tháo dỡ, sửa chữa các hạng mục công cộng phải được sự đồng ý của Ban tự quản.
3. Người không có trách nhiệm không được tự ý mở các hộp kỹ thuật công cộng (điện, nước, phòng cháy chữa cháy, cáp điện thoại, Internet,...).
4. Không được đổ rác, bỏ vật dụng khó phân hủy vào các khu vực cống thoát nước của Khu Nhà Ở.
5. Không đập phá, sơn vẽ, dán quảng cáo lên tường bao quanh Khu Nhà Ở.
6. Người gây ra mất mát hoặc cố ý phá hoại tài sản công cộng phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại hoặc chịu xử lý theo quy định của pháp luật.

Điều 13. QUY ĐỊNH VỀ SỬA CHỮA, CẢI TẠO NHÀ Ở

1. Không được tự ý thay đổi kết cấu nhà ở, tác động vào kết cấu gây ảnh hưởng đến khả năng chịu lực của Nhà Ở hoặc thay đổi kiến trúc mặt ngoài của Nhà Ở.
2. Không thay đổi kiểu mẫu, màu sơn cửa chính và các cửa khác ở mặt ngoài (cửa sổ, cửa ban công) của Nhà Ở.
3. Trước khi thực hiện việc sửa chữa, cải tạo nhà ở các chủ sở hữu/người sử dụng Nhà Ở phải thông báo cho chủ đầu tư/Ban tự quản khi được thành lập, bộ phận an ninh để hướng dẫn đăng ký người ra vào Khu Nhà Ở. Việc thi công chỉ được thực hiện khi Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản đồng ý bằng văn bản. Ngoài ra phải tuân thủ các quy định sau:
 - a) Cư dân phải báo cho Ban tự quản hoặc Chủ đầu tư biết trước 10 (mười) ngày về nội dung và tiến độ của việc cải tạo, sửa chữa của mình. Nếu việc cải tạo, sửa chữa có ảnh hưởng đến các hộ dân thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho hộ dân lân cận biết về lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Nếu cư dân thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban tự quản và/hoặc Chủ đầu tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc xây dựng, sửa chữa, trong trường hợp này, các quy định từ điểm b đến điểm e của khoản này cũng sẽ được áp dụng đối với bên thi công.
 - b) Trước khi tiến hành thi công, cư dân hoặc tổ chức, cá nhân mà trực tiếp thi công phải đóng cho Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản một khoản tiền bảo đảm là ... VND (..... đồng¹²) (“**Khoản đặt cọc**”) dùng để thanh toán cho hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ đầu tư hoặc của một bên thứ ba trong thời gian thực hiện thi công.
 - c) Nếu có xảy ra thiệt hại do việc thi công của cư dân, thì cư dân phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản có yêu cầu. Nếu không, Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi với chi phí do cư dân đó gánh chịu. Khi đó, các chi phí sẽ

¹² Điều chỉnh số tiền cho phù hợp với chủ trương và thực tế phát sinh.

được trích từ Khoản đặt cọc, nếu vượt quá Khoản đặt cọc thì cư dân có nghĩa vụ thanh toán thêm cho đủ.

- d) Khi cư dân hoàn tất việc thi công, nếu không phải khấu trừ các khoản đã nói hoặc các khoản phạt (nếu có), Chủ đầu tư hoặc Ban tự quản sẽ hoàn trả Khoản đặt cọc không tính lãi cho cư dân.
 - e) Cư dân không được chiếm dụng các phần diện tích khác trong phần sử dụng chung của Khu nhà ở không thuộc quyền sở hữu của mình cho bất kỳ mục đích nào chẳng hạn: để hàng hóa, máy móc thiết bị, vật tư, vật phế thải,...
 - f) Không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn,...) trên ban công.
 - g) Không được thực hiện các công tác thi công mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ của toàn Khu Nhà Ở.
4. Thực hiện thủ tục xin phép xây dựng, thông báo sửa chữa, cải tạo Nhà Ở theo quy định của pháp luật (nếu có).
 5. Không thi công sửa chữa, cải tạo nhà ở hoặc trang trí nội thất trong Nhà Ở vào giờ nghỉ (từ 11h30 đến 13h30, từ 17h00 đến 7h30 sáng hôm sau), các ngày nghỉ cuối tuần hoặc các ngày lễ, tết, để tránh gây tiếng ồn ảnh hưởng đến chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Ở khác.
 6. Thực hiện việc thi công xây dựng, sửa chữa, cải tạo Nhà Ở theo quy định của pháp luật.

Điều 14. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI KHÁCH ĐẾN THĂM

1. Đạp xe đảm bảo an toàn giao thông, không đạp xe qua cửa nhà khác nếu không có sự đồng ý của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Ở đó.
2. Khách đến liên hệ hay đến thăm chủ sở hữu, người sử dụng trong Khu Nhà Ở phải báo số nhà, xuất trình giấy tờ tùy thân (chứng minh nhân dân/căn cước công dân/hộ chiếu/giấy tờ khác có giá trị tương đương) và làm theo hướng dẫn của nhân viên an ninh. Nhân viên an ninh có quyền từ chối cho khách vào Khu Nhà Ở nếu khách không hợp tác hoặc có biểu hiện say xỉn, không tinh táo.
3. Nghiêm chỉnh chấp hành các quy định của Khu Nhà Ở.
4. Cấm xả rác, khạc nhổ bừa bãi và gây ồn ào làm mất an ninh trật tự trong Khu Nhà Ở.
5. Cư dân, chủ sở hữu Nhà Ở bảo đảm khách đến thăm thực hiện đúng các nghĩa vụ, trách nhiệm theo quy định tại Nội quy này.

Điều 15. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CÁ NHÂN, TỔ CHỨC KHÁC

1. Không được dẫn khách tham quan các nhà ở khi chưa được sự đồng ý của chủ sở hữu, người sử dụng Nhà Ở.
2. Muốn vào Khu Nhà Ở phải được chủ sở hữu, người sử dụng xác nhận tiếp khách hàng.
3. Không được phát tờ rơi, tài liệu, đặt bươm quảng cáo,... trong Khu Nhà Ở.

Điều 15. XỬ LÝ VI PHẠM

1. Nếu cư dân vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này, thì Ban tự quản hoặc Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý, sau khi đã có yêu cầu cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm, có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:
 - a) Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với cư dân đó bao gồm các dịch vụ điện, nước, vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác;
 - b) Yêu cầu cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban tự quản hoặc Chủ đầu tư hay các đơn vị cung cấp dịch vụ sẽ tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó với chi phí do cư dân vi phạm chịu;
 - c) Phạt vi phạm cư dân đó theo mức phạt do Hội nghị cư dân quy định;
 - d) Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết;
 - e) Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật; và
 - f) Các biện pháp khác theo quyết định của Ban Tự quản hoặc Chủ đầu tư hoặc Doanh nghiệp quản lý.
2. Trường hợp cư dân hoặc đơn vị thi công thực hiện các công tác cải tạo, sửa chữa mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ, mỹ quan của Khu Nhà Ở, Chủ đầu tư sẽ tiến hành lập biên bản tạm ngừng thi công đồng thời thông báo cho cơ quan thanh tra xây dựng và chính quyền địa phương để xử lý theo quy định pháp luật.

Điều 16. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

1. Mọi sửa đổi, bổ sung, điều chỉnh bất kỳ nội dung nào của Nội quy:
 - a) Được quyết định bởi Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý (trong trường hợp được Chủ đầu tư ủy quyền) nhằm phù hợp với tình hình thực tế của Khu Nhà Ở. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội quy, Chủ đầu tư/Doanh nghiệp quản lý gửi văn bản đến các chủ sở hữu nhà ở thông báo nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội quy trước 15 (mười lăm) ngày trước khi chính thức áp dụng; hoặc
 - b) Được thông qua tại Hội nghị cư dân Khu Nhà Ở theo nguyên tắc biểu quyết quá bán (trường hợp đã có Ban tự quản).
2. Những nội dung khác có liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở, nếu chưa được đề cập trong Nội quy này, sẽ được thực hiện theo các quy định của pháp luật có liên quan.
3. Khi cư dân cho bên khác thuê, sử dụng Nhà Ở của mình hoặc chuyển nhượng lại cho một bên khác thì cư dân có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Nội quy này. Cư dân hiểu và đồng ý với các hạn chế (nếu có) liên quan đến quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà Ở của mình phát sinh do yêu cầu tuân thủ bản Nội quy này hoặc theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm.
4. Ban tự quản, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở tại Khu Nhà Ở và các tổ chức, cá nhân có liên quan khác có trách nhiệm thực hiện Nội quy này./

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

PHỤ LỤC 8

[MẪU] ĐỀ NGHỊ THANH TOÁN

Kính gửi: Quý Công Ty/Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... được ký kết giữa Công ty ... (“**Bên Bán**”) và Quý Công Ty/Ông/Bà vào ngày ... (“**Hợp Đồng**”), chúng tôi đề nghị Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán số tiền đợt ... theo quy định tại Hợp Đồng, với chi tiết cụ thể như sau:

1. Số tiền phải trả và thời hạn thanh toán

- Số tiền là: ... VNĐ (bằng chữ: ...)
- Thời hạn thanh toán: đến hết ngày ...

Trường hợp Quý Công Ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/Ông/Bà phải trả tiền lãi cho khoản chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

2. Hình thức thanh toán:

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

Tài khoản số	:	...
Chủ tài khoản	:	...
Ngân hàng	:	...
Chi nhánh	:	...
Swift code	:	...
Nội dung thanh toán	:	trả tiền đợt thanh toán thứ ..., theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ..., ký ngày ...

Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán đúng và đủ số tiền, và đúng thời hạn thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 5 của Hợp Đồng đã ký kết và thông báo này chỉ có giá trị nhắc nhở Quý Công ty/Ông/Bà về thời hạn thanh toán đã thoả thuận tại Hợp Đồng. Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng ... năm ...

CÔNG TY ...

(Mẫu Phụ Lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 9
[MẪU] THÔNG BÁO BÀN GIAO NHÀ Ở

Kính gửi:

Quý Công Ty/Ông/Bà:.....

Địa chỉ liên hệ:.....

Điện thoại liên hệ:.....

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... được ký kết giữa Công ty ... (“**Bên Bán**”) và Bên Mua vào ngày ... (“**Hợp Đồng**”),

Chúng tôi trân trọng kính mời Quý Công ty/Ông/Bà có mặt trong khoảng thời gian từ ... đến ... ngày ... tại địa điểm số ... để làm thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở.

1. Số tiền thanh toán

Căn cứ vào quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 5 đính kèm Hợp Đồng, Công ty/Ông/Bà có nghĩa vụ thanh toán số tiền là: ... VNĐ (bằng chữ: ...) Trong đó:

1. ... đồng: là khoản tiền phải trả của giá bán nhà ở tại Đợt ...
2. ... đồng: là thuế giá trị gia tăng (GTGT).
3. ... đồng: là khoản phí và lệ phí (nếu xác định được).
4. ... đồng: là khoản tiền khác (nếu có).
5. ... đồng: là các khoản Bên Mua được khấu trừ.

2. Thời hạn thanh toán:

Thời hạn thanh toán: đến hết ngày ...

Trường hợp Quý Công Ty/Ông/Bà chậm thanh toán theo tiến độ quy định tại Hợp Đồng và/hoặc theo thời hạn được đề cập tại thông báo của chúng tôi vào từng thời điểm, Quý Công Ty/Ông/Bà phải trả tiền lãi chậm thanh toán theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

3. Hình thức thanh toán:

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

Tài khoản số	:	...
Chủ tài khoản	:	...
Ngân hàng	:	...
Chi nhánh	:	...
Swift code	:	...
Nội dung thanh toán	:	trả tiền đợt thanh toán thứ ..., theo Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số ... ký ngày ...

Lưu ý quan trọng

Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Công Ty/Ông/Bà có trách nhiệm nhận bàn giao Nhà Ở, thanh toán đúng và đủ số tiền nêu trên, và đúng thời hạn thanh toán theo thông báo này.

Nếu Quý Công Ty/Ông/Bà không thanh toán sau thời hạn trên, chúng tôi có quyền yêu cầu Quý Công Ty/Ông/Bà trả tiền lãi chậm thanh toán và có các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trân trọng cảm ơn.

....., ngày ... tháng... năm ...

CÔNG TY ...

(Mẫu Phụ Lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 10¹³

[MẪU] BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

Hôm nay, ngày ... tháng ... năm ..., Chúng tôi gồm Các Bên dưới đây:

BÊN GIAO:

CÔNG TY ...

GCN ĐKDN số : ...

Trụ sở chính : ...

Địa chỉ liên lạc : ...

Điện thoại : ...

Đại diện bởi Ông (Bà) : ...

Theo văn bản ủy quyền số ... ngày ... của ... Công ty Cổ phần Phát triển

Bất Động Sản Phát Đạt

(Là Bên Bán trong Hợp Đồng).

BÊN NHẬN:

Công Ty/Ông/Bà : ...

Đại diện bởi (nếu Bên Mua là tổ chức) : ...

GCN ĐKDN số : ...

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

CMND/CCCD/HC số: ... cấp ngày ... tại ...

Địa chỉ thường trú : ...

Địa chỉ liên hệ : ...

Điện thoại : ...

Fax (nếu có) : ...

Số tài khoản : ...

Ngân hàng : ...

Mã số thuế (nếu có) : ...

(Là Bên Mua trong Hợp Đồng).

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

¹³ Trừ khi được định nghĩa khác tại Biên bản bàn giao này, các thuật ngữ viết hoa sẽ có nghĩa tương tự như được định nghĩa tại Hợp Đồng.

Sau khi kiểm tra nhà ở, Bên Bán và Bên Mua đồng ý ký kết biên bản bàn giao nhà ở này với các điều kiện dưới đây:

1. Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ số: ... được ký kết giữa Bên Bán và Bên Mua vào ngày ... ("**Hợp Đồng**"), Bên Bán theo đây bàn giao cho Bên Mua nhà ở số: ... địa chỉ thuộc Dự án ..., Bên Bán đã chuyển giao cho Bên Mua và Bên Mua đã tiếp nhận, quản lý và sử dụng Nhà Ở, chìa khóa Nhà Ở.
2. Sau khi Các Bên cùng kiểm tra, Các Bên xác nhận nhà ở đã được xây dựng đúng như thỏa thuận tại Hợp Đồng và các thông tin chi tiết về nhà ở như sau:
 - Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng trong Hợp Đồng là: ... m²
 - Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế là: ... m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng trong Hợp Đồng và Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế (nếu có) là: ... m²
 - Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất trong Hợp Đồng là: ... m²
 - Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế là: ... m²
 - Diện tích chênh lệch giữa Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất trong Hợp Đồng và Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế (nếu có): ... m²
3. Bên Mua đồng ý thanh toán cho Bên Bán hoặc đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý do Bên Bán chỉ định Phí quản lý và thanh toán cho các đơn vị cung cấp các chi phí sử dụng các dịch vụ tiện ích khác như điện, nước, truyền hình cáp, vệ tinh (nếu có), viễn thông, thông tin liên lạc và các chi phí liên quan khác (nếu có) theo mức sử dụng thực tế hàng tháng, đóng góp và thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản tiền khác (nếu có) theo thông báo của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý.
4. Bên Mua đồng ý rằng nếu Bên Mua không cư trú tại Nhà Ở sau thời điểm bàn giao Nhà Ở theo Biên bản này, Bên Mua vẫn phải thanh toán Phí quản lý hàng tháng theo quy định của đơn vị cung cấp dịch vụ quản lý.
5. Bên Mua cam kết tôn trọng và tuân thủ Nội quy Khu Nhà Ở theo Phụ Lục 7 đính kèm Hợp Đồng trong suốt quá trình sở hữu và sử dụng Nhà Ở.
6. Các Bên theo đây xác nhận rằng Nhà Ở đã được bàn giao theo đúng các quy định tại Hợp Đồng, Nhà Ở đã được chính thức chuyển giao quyền sử dụng cho Bên Mua ngay tại thời điểm Bên Mua ký kết biên bản bàn giao nhà ở này.

Biên bản bàn giao nhà ở này có hiệu lực kể từ ngày được Các Bên ký kết và được lập thành bốn (04) bản và có giá trị như nhau, 01 (một) bản giao cho Bên Mua, 03 (ba) bản còn lại do Bên Bán lưu giữ để thực hiện thủ tục nộp thuế, lệ phí trước bạ, thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Ký, ghi rõ họ tên; nếu là tổ chức 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)

(Mẫu Phụ Lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).

PHỤ LỤC 11

[MẪU] DANH MỤC LỖI SỬA CHỮA

Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở, tuy nhiên nhà ở còn một số khiếm khuyết cần chỉnh sửa, hoàn thiện mà Bên Mua sẽ liệt kê dưới đây. Bên Mua xác định đầy đủ danh mục lỗi sửa chữa, cụ thể như sau:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

(Tổng cộng: lỗi cần chỉnh sửa hoàn thiện).

Bên Mua đồng ý rằng các hạng mục nêu trên là các hạng mục cần sửa chữa. Các hạng mục trên sẽ được chuyển giao cho các nhà thầu của Bên Bán để sửa chữa và hoàn thiện.

Ngoài các hạng mục nêu trên, Bên Mua đồng ý với hiện trạng của nhà ở và không đề nghị sửa chữa gì thêm.

ĐẠI DIỆN BÊN MUA

(Mẫu Phụ Lục này chỉ mang tính chất tham khảo tại thời điểm Các Bên ký kết Hợp Đồng và có thể được Bên Bán điều chỉnh/thay thế tùy từng thời điểm).