



**HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở**  
**DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG KHU ĐÔ THỊ MỚI HOÀNG VĂN THỤ**

Giữa:

**BÊN BÁN**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HOÀNG MAI**

Và:

**BÊN MUA**

**Ông/Bà/Công ty '**



## **ĐIỀU 1. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ**

### **1.1. Trong Hợp Đồng, các từ và cụm từ trong ngoặc kép dưới đây được hiểu như sau:**

- 1.1.1. **“Dự Án”** là Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tại các phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
- 1.1.2. **“Khu Đô Thị”** là Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ và có tên thương mại là **“Khu Đô Thị Louis City - Hoàng Mai”** hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư quyết định tại từng thời điểm.
- 1.1.3. **“Chủ Đầu Tư”** hoặc **“Bên Bán”** là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai, có thông tin chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 1.1.4. **“Hợp Đồng”** là Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở này và toàn bộ các phụ lục đính kèm, cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng và các phụ lục đính kèm do Các Bên lập và ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng hoặc được Chủ Đầu Tư sửa đổi, bổ sung theo quy định của Hợp Đồng.
- 1.1.5. **“Bên Mua”** là khách hàng mua nhà ở, có thông tin chi tiết tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 1.1.6. **“Các Bên”** là Bên Bán và Bên Mua được quy định trong Hợp Đồng, **“Bên”** có nghĩa là riêng Bên Bán hoặc Bên Mua, tùy từng trường hợp ngữ cảnh tại Hợp Đồng.
- 1.1.7. **“Căn Nhà”** là một công trình nhà ở riêng lẻ gắn liền với đất dùng cho mục đích ở, được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Khu Đô Thị do Bên Bán đầu tư xây dựng với các đặc điểm được mô tả tại Phần I Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.1.8. **“Thửa Đất”** hoặc **“Diện Tích Đất”** là diện tích đất sử dụng riêng mà trên đó Căn Nhà được xây dựng và được quy định chi tiết tại Phần II Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.1.9. **“Quyền Sử Dụng Đất”** là quyền sử dụng đối với Diện Tích Đất hoặc Thửa Đất theo quy định của pháp luật Việt Nam về đất đai đã được Bên Bán đầu tư xây dựng các công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật gắn liền theo phê duyệt của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền.
- 1.1.10. **“Diện Tích Xây Dựng”** là diện tích xây dựng của Căn Nhà và được quy định chi tiết tại Phần I Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.1.11. **“Hạng Mục Phụ Trợ”** là phần diện tích xây dựng được quy định chi tiết tại Phần I Phụ lục 1 của Hợp Đồng.
- 1.1.12. **“Diện Tích Thực Tế”** là Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà.
- 1.1.13. **“Tổng Giá Bán Căn Nhà”** là tổng số tiền bán Căn Nhà gắn liền với quyền sử dụng đất được xác định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.1.14. **“Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất”** là giá trị bằng tiền của quyền sử dụng đất đối với Diện Tích Đất hoặc Thửa Đất mà trên đó Căn Nhà được xây dựng quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.1.15. **“Giá Trị Xây Dựng Căn Nhà”** là giá trị bằng tiền của phần xây dựng Căn Nhà được quy định tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng.
- 1.1.16. **“Giấy Chứng Nhận”** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.1.17. **“Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Mua”** là phần Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà và Hạng Mục Phụ Trợ được quy định tại Phụ lục 1 của Hợp Đồng;
- 1.1.18. **“Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán”** là các diện tích đất, các căn nhà khác, quyền sở hữu tài sản khác tại Khu Đô Thị không thuộc về: Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Mua hoặc Khu Vực Chung hoặc các bên mua khác.



- 1.1.19. **“Khu Vực Chung Và Tiện Ích”** có nghĩa là khu vực chung và tiện ích của Khu Đô Thị được quy định tại Bản Nội Quy.
- 1.1.20. **“Bản Nội Quy”** hoặc **“Nội Quy”** là Bản nội quy quản lý Khu Đô Thị quy định tại Phụ lục 3 của Hợp Đồng do Chủ Đầu Tư ban hành tại thời điểm ký kết Hợp Đồng và các sửa đổi, bổ sung sau này do Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý do Chủ Đầu Tư thành lập) ban hành ở từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam và Hợp Đồng.
- 1.1.21. **“Ban Quản Lý”** là tổ chức do Chủ Đầu Tư thành lập sau khi nhà ở được bàn giao đưa vào sử dụng để thực hiện việc quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Khu Vực Chung và Tiện Ích, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Đô Thị, trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước. Việc tổ chức và hoạt động của Ban Quản Lý được thực hiện theo quy định tại Bản Nội Quy và quy định của pháp luật có liên quan.
- 1.1.22. **“Dịch Vụ Quản Lý”** là các dịch vụ quản lý Khu Đô Thị theo quy định tại Bản Nội Quy.
- 1.1.23. **“Phí Dịch Vụ”** là khoản phí mà Bên Mua phải trả cho Bên Bán hoặc Ban Quản Lý theo quy định tại Bản Nội Quy, tùy từng trường hợp và tùy từng thời điểm, để phục vụ cho việc quản lý và vận hành Khu Vực Chung Và Tiện Ích.
- 1.1.24. **“Doanh Nghiệp Quản Lý”** là đơn vị có tư cách pháp nhân thực hiện việc quản lý, vận hành, duy trì hoạt động của hệ thống trang thiết bị thuộc các công trình tiện ích chung của Khu Đô Thị, cung cấp các dịch vụ và thực hiện các công việc khác theo hợp đồng quản lý ký với Chủ Đầu Tư.
- 1.1.25. **“Sự Kiện Bất Khả Kháng”** là sự kiện được quy định tại Điều 13 của Hợp Đồng.
- 1.1.26. **“Ngày Bàn Giao Dự Kiến”** là ngày được quy định tại Điều 5.2.1 của Hợp Đồng.
- 1.1.27. **“Ngày Bàn Giao Thực Tế”** là ngày Bên Bán bàn giao thực tế Căn Nhà cho Bên Mua tại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán gửi cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.3 của Hợp Đồng.
- 1.1.28. **“Ngày Làm Việc”** là ngày mà các ngân hàng Việt Nam mở cửa giao dịch bình thường, để tránh hiểu nhầm, sẽ không bao gồm các ngày Thứ Bảy, Chủ Nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của pháp luật.
- 1.1.29. **“Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền”** là cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam thực hiện việc cấp phép, phê duyệt, chấp thuận và giải quyết thủ tục đối với các vấn đề, nội dung liên quan đến Dự Án, Khu Đô Thị và/hoặc Hợp Đồng theo quy định của pháp luật Việt Nam.
- 1.1.30. **“Quy định của pháp luật”** là tất cả các bộ luật, luật, nghị định, thông tư, quyết định và các văn bản quy phạm pháp luật khác của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam điều chỉnh về bất kỳ nội dung nào của Hợp Đồng.
- 1.1.31. **“Việt Nam”** là nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.

## **1.2. Giải thích dẫn chiếu và cách hiểu thuật ngữ:**

- 1.2.1. Mọi dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục là dẫn chiếu đến các Điều và các Phụ Lục của Hợp Đồng và ngược lại.
- 1.2.2. Đề mục hoặc tiêu đề chỉ để tiện tham khảo và không được dùng để diễn giải hoặc giải thích về mặt nội dung của Hợp Đồng.
- 1.2.3. Các dẫn chiếu đến một người hoặc một bên thứ ba sẽ được hiểu là các dẫn chiếu đến một cá nhân hoặc một pháp nhân được thành lập dưới bất cứ hình thức nào cũng như những người kế thừa hoặc những người thay thế hợp pháp của các cá nhân hoặc pháp nhân đó.

## ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM NHÀ Ở

Bên Bán đồng ý bán và Bên Mua đồng ý mua 01 (một) Căn Nhà thuộc Khu Đô Thị mới Hoàng Văn Thụ do Bên Bán làm Chủ Đầu Tư với các đặc điểm dưới đây:

- 2.1. Đặc điểm của Căn Nhà: được quy định tại Phần I Phụ lục 1.
- 2.2. Đặc điểm của Thửa Đất để xây dựng Căn Nhà: được quy định tại Phần II Phụ lục 1.

## ĐIỀU 3. GIÁ BÁN, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

- 3.1. Tổng Giá Bán Căn Nhà: được quy định tại Phần I Phụ lục 2.
- 3.2. Điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà: được quy định tại Phần II Phụ lục 2.
- 3.3. Phương thức và Tiến độ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà: được quy định tại Phần III Phụ lục 2.

## ĐIỀU 4. DỰ KIẾN TIẾN ĐỘ XÂY DỰNG CĂN NHÀ

Thời gian hoàn thành xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài của Căn Nhà: ...../...../.....  
Để tránh hiểu nhầm, điều khoản này chỉ là cơ sở để Bên Bán yêu cầu Nhà thầu và các bên có liên quan hoàn thành sớm các nghĩa vụ với Bên Bán để Bên Bán sớm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua; thời hạn để ràng buộc trách nhiệm của Bên Bán với Bên Mua và ngược lại liên quan đến việc bàn giao Căn Nhà được thực hiện theo Điều 5 và các điều khoản khác của Hợp Đồng.

## ĐIỀU 5. BÀN GIAO CĂN NHÀ ĐỂ HOÀN THIỆN NỘI THẤT

### 5.1. Điều kiện bàn giao Căn Nhà

Dự kiến vào Ngày Bàn Giao Thực Tế quy định tại Điều 5.2.2, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua sau khi các điều kiện dưới đây được thực hiện:

- a) Bên Bán đã hoàn thành xong việc xây dựng thô và hoàn thiện mặt ngoài của Căn Nhà theo đúng thiết kế của Căn Nhà được phê duyệt và phù hợp với các thoả thuận tại Phụ lục 1.
- b) Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán được quy định chi tiết tại Phụ lục 2 và các quy định khác của Hợp Đồng.

### 5.2. Thời gian bàn giao Căn Nhà

- 5.2.1. Theo Hợp Đồng, Bên Bán sẽ bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào ngày hoặc có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 180 (một trăm tám mươi) ngày (“**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**”) và với điều kiện là Bên Mua đã thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Hợp Đồng.
- 5.2.2. Việc bàn giao thực tế Căn Nhà có thể vào đúng hoặc sớm hơn hoặc muộn hơn Ngày Bàn Giao Dự Kiến được quy định tại Điều 5.2.1, nhưng thời gian sớm hơn hoặc muộn hơn tối đa không quá 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến (“**Ngày Bàn Giao Thực Tế**”). Trong trường hợp có sự thay đổi về Ngày Bàn Giao Dự Kiến theo quy định tại Điều này, Bên Bán có quyền gửi văn bản thông báo cho Bên Mua trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến.

### 5.3. Thông báo bàn giao Căn Nhà

Tối thiểu 15 (mười lăm) ngày trước Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Bán sẽ gửi thông báo cho Bên Mua bằng văn bản theo mẫu Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà do Bên Bán phát hành về việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính, thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Căn Nhà giữa Các Bên. Trường hợp Bên Mua vì các lý do chính đáng không thể đến nhận bàn giao Căn Nhà và

nếu được Bên Bán đồng ý gia hạn thì Các Bên thống nhất rằng: việc Bên Mua được gia hạn thời hạn giao nhận Căn Nhà theo nguyện vọng của Bên Mua sẽ không làm thay đổi thời điểm thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà quy định tại Phụ lục 2.

#### **5.4. Bàn giao Căn Nhà**

5.4.1. Vào ngày bàn giao Căn Nhà theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Căn Nhà so với thỏa thuận trong Hợp Đồng và ký vào văn bản bàn giao theo mẫu Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà do Bên Bán quy định và ký vào các hợp đồng về việc sử dụng các tiện ích, dịch vụ (nếu có).

5.4.2. Khi bàn giao Căn Nhà, Các Bên sẽ cùng kiểm tra để xác định Diện Tích Thực Tế của Căn Nhà. Diện Tích Thực Tế của Căn Nhà sẽ được đưa vào nội dung Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà. Các Bên đồng ý và chấp nhận rằng Diện Tích Thực Tế của Căn Nhà có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Diện Tích Đất và Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà và Hạng Mục Phụ Trợ được nêu tại Phụ lục 1. Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ được điều chỉnh tăng hoặc giảm tương ứng với phần diện tích chênh lệch theo nguyên tắc được quy định tại Phần II của Phụ lục 2 và được ghi nhận tại Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà và Các Bên sẽ tiến hành ký kết Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi để làm căn cứ xác nhận Tổng Giá Bán Căn Nhà. Phù hợp với quy định tại Phần II của Phụ lục 2, trong trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng hoặc giảm so với Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng và Hạng Mục Phụ Trợ nêu tại Phụ lục 1, Các Bên phải thanh toán cho nhau khoản tiền chênh lệch tương ứng trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký kết Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà và ký Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi. Trong trường hợp Bên Mua từ chối ký Phụ lục Hợp Đồng hoặc không hợp tác với Bên Bán trong việc ký kết Phụ lục Hợp Đồng để sửa đổi, bổ sung phần diện tích thay đổi mà không có lý do chính đáng theo quy định của pháp luật thì Bên Bán có quyền dừng việc bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua và dừng việc thực hiện các nghĩa vụ của Bên Bán với Bên Mua phát sinh theo Hợp Đồng tính từ thời điểm bàn giao Căn Nhà trở đi. Nếu thời gian từ chối ký Phụ lục Hợp Đồng của Bên Mua mà không có lý do chính đáng theo quy định của pháp luật kéo dài vượt quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên Bán có quyền xác định là Bên Mua đã đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và Bên Bán có quyền áp dụng các chế tài như quy định tại Điều 12.4.2.

5.4.3. Vào ngày bàn giao Căn Nhà theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán, nếu:

- a) Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua không có mặt tại địa điểm bàn giao trong thời hạn bàn giao nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà, trừ những nguyên nhân xuất phát từ Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc
- b) Bên Mua từ chối nhận bàn giao mà không ghi rõ lý do vào Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà (hoặc biên bản làm việc giữa Bên Bán và Bên Mua), hoặc nêu lý do nhưng không hợp pháp, không đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng;

Trừ trường hợp Bên Bán có quyết định khác thì Các Bên thống nhất rằng: Bên Mua được hiểu là đã đồng ý rằng kể từ thời điểm bàn giao Căn Nhà nêu tại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán, Bên Bán đã bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua với đầy đủ các chi tiết và đặc điểm như thỏa thuận tại Hợp Đồng và Bên Mua đã chính thức nhận bàn giao cũng như chấp nhận toàn bộ các chi tiết và đặc điểm của Căn Nhà được bàn giao và Bên Mua không có quyền yêu cầu Bên Bán sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Căn Nhà. Trong trường hợp này, Bên Mua sẽ chịu phí trông coi Căn Nhà theo Điều 12.3.1.

5.4.4. Bên Mua cũng chấp nhận rằng trong trường hợp Căn Nhà đã được hoàn thành và sẵn sàng để bàn giao mà việc bàn giao Căn Nhà bị chậm trễ hoặc không được thực hiện do Bên Mua vi phạm quy định tại Hợp Đồng dẫn đến Căn Nhà có thể bị hư hỏng, xuống cấp thì Bên Bán không phải chịu trách nhiệm về tình trạng hư hỏng, xuống cấp đó của Căn Nhà kể từ thời điểm bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán, trừ những hư hỏng thuộc phạm vi nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán theo quy định của Hợp Đồng.

## 5.5. Sửa chữa sai sót khi bàn giao

- 5.5.1. Tại thời điểm bàn giao Căn Nhà, nếu Bên Mua phát hiện Căn Nhà có sai sót cơ bản so với mô tả tại Phụ lục 1, Bên Mua có quyền, đồng thời có trách nhiệm ghi rõ các yêu cầu về sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp này vào Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Căn Nhà tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành đối với Căn Nhà.
- 5.5.2. Bên Bán có trách nhiệm khắc phục các sai sót này trong thời gian tối đa là 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày Các Bên ký biên bản nêu trên, trừ những sai sót phải có thời hạn khắc phục dài hơn sẽ do Các Bên thỏa thuận và thống nhất tại Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà (hoặc biên bản làm việc giữa Bên Bán và Bên Mua) hoặc sai sót liên quan đến những nguyên vật liệu và tài sản bảo hành phải phụ thuộc vào việc cung cấp của Bên thứ ba.
- 5.5.3. Trường hợp các yêu cầu sửa chữa, khắc phục của Bên Mua không phù hợp với thông số kỹ thuật của Căn Nhà như mô tả tại Phụ lục 1, Bên Bán có quyền từ chối thực hiện việc sửa chữa, khắc phục đó. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được ý kiến không đồng ý bằng văn bản của Bên Bán (nêu rõ lý do), Bên Mua có thể gửi thông báo khiếu nại tới Bên Bán (nêu rõ lý do) và Các Bên sẽ cùng xem xét, khắc phục.
- 5.5.4. Trường hợp Bên Mua từ chối ký Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà vì cho rằng Căn Nhà có sai sót nghiêm trọng và không đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng, Bên Mua phải đưa ra được các căn cứ, cơ sở chứng minh hợp pháp và hợp lý tại thời điểm nhận bàn giao. Trường hợp xét thấy yêu cầu của Bên Mua là có căn cứ thì trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày bàn giao, Bên Bán sẽ xem xét khắc phục những điểm không phù hợp của Căn Nhà so với quy định tại Hợp Đồng để bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua. Sau khi khắc phục xong, Bên Bán sẽ gửi lại Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà cho Bên Mua. Việc bàn giao Căn Nhà sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 5.4.
- 5.6. Trừ khi Bên Bán có quyết định khác, Căn Nhà chỉ được bàn giao cho Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua khi Bên Mua xuất trình cho Bên Bán bản gốc của: Hợp Đồng, phiếu thu hoặc chứng từ thanh toán khác nhằm chứng minh rằng Bên Mua đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo Hợp Đồng và các giấy tờ khác theo nội dung Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà.
- 5.7. Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà hoặc kể từ ngày được coi là ngày Bên Mua đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Căn Nhà và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Căn Nhà, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay không sử dụng hay chưa sử dụng Căn Nhà, trừ trường hợp thuộc trách nhiệm bảo hành Căn Nhà của Bên Bán.

## ĐIỀU 6. THI CÔNG HOÀN THIỆN NỘI THẤT

- 6.1. Bằng chi phí của mình, Bên Mua có trách nhiệm thi công hoàn thiện nội thất của Căn Nhà sau khi Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán. Để đảm bảo là một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại, đồng bộ và thân thiện môi trường, Bên Mua có trách nhiệm hoàn thành công tác thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà trong thời hạn 12 (mười hai) tháng kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán. Nếu Bên Mua chậm hoàn thiện nội thất Căn Nhà so với thời gian quy định trên thì Bên Mua phải trả cho Bên Bán khoản tiền phạt đối với mỗi ngày chậm hoàn thiện nội thất số tiền là 200.000 VNĐ (Hai trăm nghìn đồng) kể từ ngày phải hoàn thành việc hoàn thiện nội thất của Căn Nhà cho đến ngày thực tế hoàn thiện nội thất xong.



- 6.2. Bên Mua và đơn vị thi công nội thất phải tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định tại Bản Nội Quy tại Phụ lục 3, các Quy định của pháp luật và/hoặc các quy định có liên quan được Bên Bán ban hành trước, trong và sau thời điểm Bên Mua thực hiện thi công nội thất, phù hợp với Quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành.
- 6.3. Mọi vi phạm của Bên Mua và/hoặc đơn vị thi công nội thất sẽ được giải quyết theo quy định tại Bản Nội Quy tại Phụ lục 3, các Quy định của pháp luật và/hoặc các quy định có liên quan được Bên Bán ban hành trong quá trình Bên Mua thực hiện thi công nội thất và phù hợp với Quy định của pháp luật tại thời điểm ban hành.

## **ĐIỀU 7. BẢO HÀNH**

- 7.1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Căn Nhà theo đúng quy định tại Điều 85 Luật Nhà ở năm 2014 và các Quy định của pháp luật có liên quan tại từng thời điểm.
- 7.2. Thời hạn bảo hành ("**Thời Hạn Bảo Hành**") là: (i) 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán đối với các hư hỏng khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái; (ii) thời hạn bảo hành do nhà sản xuất quy định đối với các thiết bị khác gắn với Căn Nhà.
- 7.3. Để làm rõ, trong Thời Hạn Bảo Hành, Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với các trường hợp sau đây:
- Trường hợp Căn Nhà bị hư hỏng do sự bất cẩn, lỗi sử dụng sai, tự ý sửa chữa và các lỗi khác của Bên Mua hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra, kể cả những hư hỏng do các thiết bị và tài sản của Bên Mua hoặc của bất kỳ bên thứ ba nào khác gây ra.
  - Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường.
  - Trường hợp hư hỏng Căn Nhà do Sự Kiện Bất Khả Kháng.
  - Các trường hợp không thuộc trách nhiệm bảo hành của Bên Bán, bao gồm nhưng không giới hạn ở những phần, bộ phận và thiết bị của Căn Nhà do Bên Mua hoặc người sử dụng Căn Nhà tự lắp đặt, thực hiện hoặc sửa chữa.
- 7.4. Khi có hư hỏng thuộc nghĩa vụ bảo hành của Bên Bán xảy ra đối với Căn Nhà thì:
- Bên Mua phải thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày xảy ra hư hỏng và phải áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế thiệt hại đến mức tối đa. Trong trường hợp vi phạm nghĩa vụ thông báo và hạn chế thiệt hại nêu tại điểm này, Bên Mua phải chịu toàn bộ hoặc một phần (tùy theo mức độ lỗi) các chi phí khắc phục, sửa chữa, thay thế và thiệt hại phát sinh. Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua hoặc một thời gian dài hơn tùy theo điều kiện thực tế, 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.
  - Phù hợp với Quy định của pháp luật, việc bảo hành được thực hiện bằng phương thức thay thế hoặc sửa chữa các hạng mục bị hư hỏng bằng vật liệu, thiết bị cùng loại hoặc tương đương để căn bản trở lại tình trạng hoạt động bình thường hoặc tương tự trạng thái ban đầu như tại thời điểm bàn giao Căn Nhà. Bên Bán có thể tự mình hoặc thuê bên thứ ba thực hiện sửa chữa hoặc thay thế hạng mục hư hỏng đó.
  - Bên Mua và/hoặc người sử dụng Căn Nhà phải cho phép và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc bảo hành và sửa chữa.
- 7.5. Sau thời hạn bảo hành theo Quy định của pháp luật về bảo hành nhà ở và theo quy định của Hợp Đồng, việc sửa chữa những hư hỏng của Căn Nhà, bảo trì Căn Nhà thuộc trách nhiệm của Bên Mua.



## **ĐIỀU 8. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU**

- 8.1.** Bên Bán có trách nhiệm thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật sau khi: (i) Bên Mua thanh toán đủ 95% (chín mươi lăm phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Nhà và các khoản lãi phát sinh, phạt vi phạm và các khoản phải thanh toán khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có), và (ii) Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán, và (iii) Bên Mua cung cấp đầy đủ và đúng hạn cho Bên Bán tất cả các tài liệu cần thiết cho mục đích xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp có nhu cầu, Bên Mua có quyền yêu cầu được tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận.
- 8.2.** Khi đủ điều kiện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật, Bên Bán sẽ thông báo bằng văn bản cho Bên Mua về việc chuẩn bị và hoàn thiện các hồ sơ giấy tờ, thủ tục pháp lý cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Nhà theo Quy định của pháp luật. Khi nhận được thông báo của Bên Bán, Bên Mua phải có mặt tại địa điểm và thời gian mà Bên Bán yêu cầu để Bên Bán hướng dẫn Bên Mua hoàn thiện các hồ sơ pháp lý liên quan để nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật. Bên Mua phải thực hiện đúng, đầy đủ các hướng dẫn, yêu cầu của Bên Bán bao gồm cả việc chuẩn bị và cung cấp các giấy tờ, tài liệu liên quan.
- 8.3.** Nếu Bên Mua không có mặt vào thời gian và địa điểm theo Thông báo của Bên Bán và/hoặc không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc thực hiện không đúng hướng dẫn và yêu cầu của Bên Bán dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ thì Bên Bán không chịu trách nhiệm về việc thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua bị kéo dài. Ngoài ra, việc không cung cấp hồ sơ đúng hạn cũng sẽ được xem như Bên Mua đã chủ động từ bỏ quyền yêu cầu Bên Bán tiến hành thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Bên Bán, theo quyết định của mình sẽ cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận. Trường hợp, Bên Mua đề nghị Bên Bán hỗ trợ làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải chịu phí lập hồ sơ do Bên Bán quy định tại từng thời điểm.
- 8.4.** Bên Mua có trách nhiệm hợp tác với Bên Bán bằng cách có mặt tại Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền khi được yêu cầu và hợp tác trong việc cung cấp kịp thời, đầy đủ các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền.
- 8.5.** Sau khi có thông báo của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, Bên Mua chịu trách nhiệm nộp lệ phí trước bạ, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận và thực hiện các nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) để được cấp Giấy Chứng Nhận.
- 8.6.** Các Bên thống nhất rằng thời gian thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận sẽ căn cứ theo thời gian giải quyết thủ tục của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền. Bên Bán không cam kết và không chịu trách nhiệm trong trường hợp việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ do Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, do lỗi của Bên Mua hoặc bất kỳ lý do nào mà không do lỗi của Bên Bán.
- 8.7.** Sau khi Bên Bán nhận được Giấy Chứng Nhận mang tên Bên Mua từ Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, Bên Bán sẽ gửi cho Bên Mua thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận để làm cơ sở cho việc Bên Mua thực hiện thanh toán Đợt 4 theo quy định tại Phụ lục 2, trừ trường hợp quy định tại Điều 8.8. Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán khoản tiền Đợt 4. Sau khi Bên Mua hoàn thành các nghĩa vụ thanh toán và các nghĩa vụ tài chính khác còn tồn đọng theo quy định tại Hợp Đồng với Bên Bán, Bên Bán sẽ tiến hành bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua và Các Bên ký kết biên bản bàn giao Giấy Chứng Nhận.



- 8.8.** Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp quy định tại Điều 8.3, Điều 8.4 và Điều 8.5 không được Bên Mua thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ, chính xác dẫn đến việc cấp Giấy Chứng Nhận theo Quy định của pháp luật không thể thực hiện được hoặc bị chậm trễ thì vào ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán khoản tiền Đợt 4 theo quy định tại Phụ lục 2 cho Bên Bán.
- 8.9.** Kể từ ngày Các Bên ký kết Biên Bản Bàn Giao Giấy Chứng Nhận hoặc kể từ ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và Bên Mua đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà, Bên Bán được coi là hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng và sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào có liên quan đến Căn Nhà và Giấy Chứng Nhận, trừ nghĩa vụ bảo hành Căn Nhà.
- 8.10.** Các Bên đồng ý rằng Diện Tích Thực Tế được ghi trong Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà và Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà được ghi trong Giấy Chứng Nhận có thể có sự khác biệt và không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng và Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ không bị điều chỉnh vì lý do này.

## **ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN**

### **9.1. Quyền của Bên Bán:**

- 9.1.1. Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà và các khoản tiền liên quan theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.1.2. Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà và thực hiện thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà theo đúng quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy.
- 9.1.3. Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Nhà và có quyền từ chối bàn giao Căn Nhà hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền đến hạn theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.1.4. Với điều kiện là không trái với các Quy định của pháp luật tại thời điểm áp dụng, Bên Bán có quyền xem xét áp dụng hình thức tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp dịch vụ tạm ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ tiện ích khác nếu Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phụ lục 2 hoặc khi Bên Mua vi phạm nghĩa vụ quy định tại Bản Nội Quy.
- 9.1.5. Ban hành Bản Nội Quy; thành lập Ban Quản Lý; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý để quản lý, vận hành Khu Đô Thị. Yêu cầu Bên Mua tuân thủ Bản Nội Quy ban hành kèm theo Hợp Đồng và các quy định khác của Bên Bán liên quan đến việc quản lý, vận hành Khu Đô Thị tại từng thời điểm phù hợp với Quy định của pháp luật (nếu có).
- 9.1.6. Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng Căn Nhà có giá trị chất lượng tương đương hoặc tốt hơn, phù hợp với điều kiện thực tế thi công Căn Nhà.
- 9.1.7. Tự mình hoặc thuê đơn vị có năng lực quản lý, vận hành hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Khu Vực Chung và Tiện Ích và các phần sử dụng chung khác có liên quan (nếu có) trong phạm vi của Khu Đô Thị phù hợp với quy định của Bản Nội Quy và quy định khác của Bên Bán tại từng thời điểm phù hợp với Quy định của pháp luật (nếu có). Việc kết nối đồng bộ hạ tầng của Dự Án sẽ được thực hiện theo tiến độ được phê duyệt.
- 9.1.8. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.1 và Điều 12.3 hoặc các trường hợp được Hợp Đồng hoặc pháp luật quy định.
- 9.1.9. Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại theo quy định tại Hợp Đồng hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- 9.1.10. Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Khu Vực Sở Hữu Riêng Của Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.1.11. Trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán, Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Căn Nhà. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu phát sinh 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 thi công của Căn Nhà (trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán) thì Bên Mua phải có trách nhiệm bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán.
- 9.1.12. Được quyền yêu cầu Bên Mua phối hợp cùng thực hiện và/hoặc cung cấp đầy đủ các giấy tờ, nộp phí và lệ phí để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Quy định của pháp luật.
- 9.1.13. Bên Bán chỉ xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng từ Bên Mua cho Bên thứ ba khi Các Bên đáp ứng được điều kiện quy định tại Hợp Đồng và Quy định của pháp luật.
- 9.1.14. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng.

## **9.2. Nghĩa vụ của Bên Bán:**

- 9.2.1. Thực hiện nghĩa vụ tài chính thuộc trách nhiệm của Bên Bán theo Quy định của pháp luật.
- 9.2.2. Xây dựng và bàn giao Căn Nhà và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Căn Nhà cho Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng.
- 9.2.3. Thực hiện bảo hành Căn Nhà theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.2.4. Hướng dẫn và/hoặc hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp... sau khi Căn Nhà đã được bàn giao và đưa vào sử dụng.
- 9.2.5. Thực hiện thủ tục đề cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định tại Điều 8.
- 9.2.6. Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua theo quy định tại Hợp Đồng.
- 9.2.7. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và của pháp luật.

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

### **10.1. Quyền của Bên Mua:**

- 10.1.1. Được nhận bàn giao Căn Nhà theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng với điều kiện Bên Mua đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng.
- 10.1.2. Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo Quy định của pháp luật hoặc yêu cầu tự thực hiện thủ tục theo quy định tại Điều 8.
- 10.1.3. Được quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Căn Nhà theo Quy định của pháp luật.
- 10.1.4. Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán toàn bộ Tổng Giá Bán Căn Nhà, giá trị của phần chênh lệch diện tích (nếu có), các khoản phạt, bồi thường thiệt hại và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Nhà theo quy định tại Hợp Đồng và theo Quy định của pháp luật thuộc trách nhiệm của Bên Mua.
- 10.1.5. Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Bên Mua được quyền chuyển nhượng Hợp Đồng khi hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo Quy định của pháp luật.



10.1.6. Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ để Bên Mua làm thủ tục thế chấp Căn Nhà đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Căn Nhà tại tổ chức tín dụng, phù hợp với quy định có liên quan của pháp luật.

10.1.7. Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 12.2.

10.1.8. Thực hiện các quyền khác được quy định tại Hợp Đồng.

## **10.2 Nghĩa vụ của Bên Mua:**

10.2.1. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền Tổng Giá Bán Căn Nhà và các khoản phải trả khác (nếu có) theo thỏa thuận tại Hợp Đồng không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo bằng văn bản của Bên Bán.

10.2.2. Nhận bàn giao Căn Nhà và tổ chức thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà theo đúng quy định tại Hợp Đồng.

10.2.3. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Căn Nhà, trừ trách nhiệm bảo hành của Bên Bán.

10.2.4. Chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại theo Quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với các phần thuộc Khu Vực Chung Và Tiện Ích.

10.2.5. Trước khi Căn Nhà được bàn giao cho Bên Mua, Bên Mua sẽ không có quyền ra vào, sửa chữa – thi công nội thất, cư trú hoặc sử dụng Căn Nhà nếu không có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán.

10.2.6. Kể từ Ngày Bàn Giao Thực Tế, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Căn Nhà thì Căn Nhà sẽ được quản lý và bảo trì theo Bản Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Bản Nội Quy.

10.2.7. Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí hành chính thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo Quy định của pháp luật và/hoặc nội dung thỏa thuận tại Hợp Đồng.

10.2.8. Thanh toán Phí Dịch Vụ và các chi phí khác theo quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy, kể cả trường hợp Bên Mua không sử dụng Căn Nhà.

10.2.9. Chấp hành các quy định của Bản Nội Quy đính kèm theo Hợp Đồng và các văn bản điều chỉnh, bổ sung, sửa đổi tùy từng thời điểm do Bên Bán ban hành tùy từng thời điểm (nếu có).

10.2.10. Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý trong việc bảo trì, quản lý vận hành Khu Đô Thị.

10.2.11. Sử dụng Căn Nhà đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Hợp Đồng, chỉ được sử dụng vào mục đích khác khi đảm bảo các quy định khác của pháp luật Việt Nam.

10.2.12. Nộp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng, hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

10.2.13. Có nghĩa vụ đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định pháp luật để được sở hữu Căn Nhà và được cấp Giấy Chứng Nhận.

10.2.14. Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và kinh doanh hợp pháp của Bên Bán trong Phần Sở Hữu Riêng Của Bên Bán phù hợp với thiết kế đã được phê duyệt và Quy định của pháp luật.

10.2.15. Cho đến thời điểm Bên Mua nhận được Giấy Chứng Nhận, nếu Bên Mua có bất kỳ thắc mắc gì về Hợp Đồng và/hoặc những hợp đồng, thỏa thuận khác có liên quan, Bên Mua phải gặp gỡ đại diện của Bên Bán hoặc có yêu cầu bằng văn bản gửi Bên Bán để được giải đáp. Bên Mua cam kết sẽ không tự ý khiếu nại, khởi kiện Bên Bán tại Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền hoặc Tòa án hoặc cung cấp thông tin cho bên thứ ba về các thắc mắc đó khi chưa có ý kiến giải đáp của Bên Bán.

- 10.2.16. Đảm bảo cho Bên Bán có quyền giám sát, kiểm tra việc sửa chữa, thi công hoàn thiện nội thất Căn Nhà của Bên Mua phù hợp với quy định của Bản Nội Quy.
- 10.2.17. Tại mọi thời điểm và không phụ thuộc vào hiệu lực của Hợp Đồng, khi chuyển nhượng lại Căn Nhà cho một bên khác, Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy và đảm bảo rằng người nhận chuyển nhượng quyền sở hữu Căn Nhà phải có văn bản cam kết về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và sẽ kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Bên Mua đã tham gia.
- 10.2.18. Không thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Căn Nhà khác với tình trạng ban đầu của Căn Nhà khi nhận bàn giao từ Bên Bán; không được tiến hành thi công, hoàn thiện Căn Nhà hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án.
- 10.2.19. Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán đã hoàn thiện việc xây thô và hoàn thiện mặt ngoài theo đúng thiết kế được phê duyệt. Bên Mua không được từ chối nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán đã đáp ứng điều kiện nêu trên.
- 10.2.20. Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quy định trong Hợp Đồng và của pháp luật.

#### **ĐIỀU 11. CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ**

- 11.1.** Bên Mua có quyền thực hiện các giao dịch với Căn Nhà như bán, cho thuê hoặc tặng cho, đổi, thế chấp, góp vốn theo Quy định của pháp luật.
- 11.2.** Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Căn Nhà chưa được nộp cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền mà Bên Mua có nhu cầu chuyển nhượng các quyền và nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng cho một bên thứ ba thì thỏa thuận chuyển nhượng phải lập thành văn bản, được công chứng (nếu pháp luật có quy định) và có xác nhận của Bên Bán. Bên Bán sẽ không thu thêm bất kỳ một khoản phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khác khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
- 11.3.** Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, Các Bên thống nhất rằng, Bên Bán chỉ thực hiện việc xác nhận Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện sau đây:
- Căn Nhà không đang trong tình trạng thế chấp tại ngân hàng (hoặc đang thế chấp nhưng được ngân hàng thế chấp đồng ý bằng văn bản để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba), hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba.
  - Bên Mua đã hoàn thành việc thanh toán các nghĩa vụ tài chính đến hạn liên quan đến Căn Nhà cho Bên Bán theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo Quy định của pháp luật tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng.
  - Bên Mua và Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đã hoàn thành các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.
  - Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng.
- 11.4.** Trong trường hợp nêu tại Điều 11.2 và Điều 11.3 trên đây, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ Hợp Đồng được hưởng quyền lợi và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng và Bản Nội Quy; đồng thời, phải hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng đó.



- 11.5. Bên Bán, tùy thuộc vào quyết định của mình, được quyền sử dụng các quyền, lợi ích của mình tại Hợp Đồng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự với bên thứ ba với điều kiện là việc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ dân sự đó không gây thiệt hại đến các quyền, lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng và phù hợp Quy định của pháp luật.
- 11.6. Bên Bán được quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền và nghĩa vụ, lợi ích của mình tại Hợp Đồng cho bên thứ ba hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện là Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp Đồng.
- 11.7. Bên Bán được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án bất động sản theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản và các quy định pháp luật khác có liên quan.
- 11.8. Bên Bán không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp giữa Bên Mua và bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Hợp Đồng và/hoặc liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 12. TRÁCH NHIỆM DO VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

### **12.1. Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ thanh toán:**

- 12.1.1. Đối với mỗi đợt thanh toán, nếu Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Phần III Phụ lục 2 thì Bên Mua phải trả tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày thực tế hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua cho Bên Bán.
- 12.1.2. Nếu: (i) thời gian chậm thanh toán của mỗi khoản tiền đến hạn vượt quá 15 (mười lăm) ngày và/hoặc (ii) tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán các đợt thanh toán vượt quá 60 (sáu mươi) ngày và/hoặc thời gian tính lãi phát sinh do chậm thanh toán (nếu có) vượt quá 60 (sáu mươi) ngày thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng. Hợp Đồng sẽ bị chấm dứt hiệu lực khi hết thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản cho Bên Mua và Điều 12.1.3 dưới đây sẽ được áp dụng (trừ khi các Bên có thỏa thuận khác).
- 12.1.3. Trường hợp Bên Bán lựa chọn chấm dứt Hợp Đồng theo Điều 12.1.2, Bên Bán có quyền phạt Bên Mua số tiền bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Nhà và buộc Bên Mua bồi thường mọi thiệt hại thực tế phát sinh do việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán của Bên Mua gây ra và áp dụng các chế tài dưới đây với Bên Mua. Khi Hợp Đồng chấm dứt theo quy định này, Bên Bán có quyền bán Căn Nhà cho bên thứ ba bất kỳ với toàn bộ các điều kiện do Bên Bán quyết định (bao gồm cả giá bán cho bên mua mới) mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán ký Hợp đồng mua bán Căn Nhà với bên mua mới và nhận đủ tiền mua Căn Nhà từ bên mua mới, Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Tổng Giá Bán Căn Nhà mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng mà không phải trả lãi, sau khi trừ đi các khoản tiền sau:
  - a) Khoản tiền lãi chậm thanh toán theo quy định tại Điều 12.1.1;
  - b) Tiền phạt nêu tại Điều 12.1.3;
  - c) Những khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật từ việc chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và từ việc bán cho bên mua mới. Trong trường hợp giá bán Căn Nhà của Bên Bán cho bên mua mới thấp hơn giá bán giữa Bên Bán và Bên Mua quy định trong Hợp Đồng thì Bên Mua còn phải bồi thường cho Bên Bán khoản tiền bù đắp giảm sút giá bán (khoản bồi thường này được xác định bằng khoản chênh lệch giữa giá bán của Bên Bán với Bên Mua theo Hợp Đồng với giá bán giữa Bên Bán và bên mua mới theo hợp đồng ký giữa Bên Bán và bên mua mới);

- d) Các chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới bán hàng cho giai đoạn trước khi ký Hợp Đồng với Bên Mua và chi phí Bên Bán trả cho bên môi giới mới và chi phí phát sinh khác để tìm khách hàng mới mua Căn Nhà;
- e) Các khoản phí/lệ phí đã nộp, tiền phí và lệ phí chuyển tên Hợp Đồng cho Bên thứ ba (nếu có);
- f) Khoản tài chính khác thuộc trách nhiệm của Bên Mua theo quy định tại Hợp đồng (nếu có);
- g) Khoản bồi thường thiệt hại khác theo quy định của pháp luật (nếu có);

Trường hợp Các Bên không thống nhất được các khoản tiền ở các điểm (c), (d), (e), (f) và (g) nêu trên, tổng mức tiền phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% Tổng Giá Bán Căn Nhà.

Trong trường hợp khoản tiền Bên Mua đã thanh toán không đủ để đối trừ với các khoản tiền nêu trên, Bên Bán có quyền yêu cầu Bên Mua thanh toán thêm khoản còn thiếu cho Bên Bán.

- 12.1.4. Phù hợp với các điều khoản khác của Hợp Đồng, trong trường hợp Bên Mua thanh toán chậm bất kỳ khoản tiền đến hạn thanh toán nào theo quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán có quyền gia hạn Ngày Bàn Giao Thực Tế tương ứng với thời gian Bên Mua chậm thanh toán.

## 12.2. Trách nhiệm của Bên Bán do chậm bàn giao Căn Nhà:

- 12.2.1. Nếu Bên Bán bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua quá thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế quy định tại Điều 5.2.2 và với điều kiện là Bên Mua đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Bán phải trả tiền lãi do chậm bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua với lãi suất bằng 0,02%/ngày (không phải không hai phần trăm một ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và được tính từ ngày thứ 31 (ba mươi mốt) kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế.

- 12.2.2. Nếu Bên Bán không bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua sau thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày kết thúc Ngày Bàn Giao Thực Tế ("**Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng**") và với điều kiện Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng thì Bên Mua có thể lựa chọn tiếp tục thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng. Nếu Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng và xác nhận bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua:

- a) Tiền thanh toán Tổng Giá Bán Căn Nhà mà Bên Bán đã nhận từ Bên Mua (khoản thanh toán này không tính lãi), và
- b) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Tổng Giá Bán Căn Nhà, và
- c) Khoản tiền bồi thường thiệt hại theo quy định pháp luật (nếu có).

Hợp Đồng chấm dứt thực hiện kể từ thời điểm Bên Bán hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền theo quy định tại Điều 12.2.2. Bên Bán không phải thanh toán cho Bên Mua bất kỳ khoản tiền nào khác ngoài các khoản tiền quy định tại Điều 12.2.2.

- 12.2.3. Mặc dù có quy định tại Điều 12.2.2, Các Bên thống nhất rằng trong trường hợp Bên Bán không thể bàn giao Căn Nhà vào Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, Bên Bán sẽ gửi văn bản thông báo việc chậm bàn giao cho Bên Mua trước ít nhất 15 (mười lăm) ngày trước Thời Gian Bàn Giao Cuối Cùng, trong đó nêu rõ lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày dự kiến bàn giao mới ("**Đề Xuất Mới**"). Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được thông báo, nếu Bên Mua không có ý kiến bằng văn bản gửi cho Bên Bán thì được coi là Bên



Mua đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, và (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Căn Nhà như được nêu tại Đề Xuất Mới của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Căn Nhà khi Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà theo Điều 5. Trong trường hợp này, Bên Bán chỉ có trách nhiệm trả cho Bên Mua tiền lãi chậm bàn giao theo quy định tại Điều 12.2.1.

Trong trường hợp Bên Bán không gửi thông báo cho Bên Mua trong khoảng thời gian nêu trên hoặc Bên Bán không bàn giao đúng hạn theo Đề Xuất Mới và Bên Mua lựa chọn chấm dứt thực hiện Hợp Đồng, các chế tài quy định tại Điều 12.2.2 sẽ được áp dụng.

12.2.4. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất các nội dung nêu trên của Điều 12.2 sẽ không được áp dụng nếu việc Bên Bán không tổ chức thực hiện việc bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua vào Ngày Bàn Giao Thực Tế là do (i) xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (ii) Bên Mua không thực hiện đầy đủ và đúng hạn nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng hoặc (iii) Bên Mua có hành vi khác vi phạm Hợp Đồng. Trong trường hợp này, Ngày Bàn Giao Thực Tế sẽ được gia hạn cho đến khi Sự Kiện Bất Khả Kháng kết thúc và một khoảng thời gian hợp lý theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán khắc phục các hậu quả tiêu cực của Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc, tùy thuộc vào quyết định của Bên Bán, sau khi Bên Mua hoàn thành nghĩa vụ thanh toán hoặc nghĩa vụ khắc phục vi phạm khác theo quy định tại Hợp Đồng.

### **12.3. Trách nhiệm của Bên Mua do vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Nhà:**

12.3.1. Phù hợp với quy định tại Điều 5.4.3, trường hợp đến hạn bàn giao Căn Nhà theo thông báo của Bên Bán mà Bên Mua không nhận bàn giao thì Bên Mua sẽ phải trả cho Bên Bán phí trông coi Căn Nhà cho mỗi ngày chậm nhận bàn giao trên thực tế số tiền là 500.000 VNĐ (Năm trăm nghìn đồng) kể từ ngày bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao Căn Nhà của Bên Bán.

12.3.2. Trường hợp Bên Mua đồng thời vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Căn Nhà và vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Bên Mua còn bị áp dụng thêm các chế tài do vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 12.1.

### **12.4. Trách nhiệm do đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng**

12.4.1. Trong trường hợp Bên Bán đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Bán phải chịu các chế tài với Bên Mua tương tự như trường hợp Bên Bán chậm bàn giao Căn Nhà và bị Bên Mua quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 12.2.2.

12.4.2. Trong trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc hủy bỏ Hợp Đồng trái pháp luật và quy định của Hợp Đồng thì Bên Mua phải chịu các chế tài với Bên Bán tương tự như trường hợp Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bị Bên Bán quyết định đơn phương chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điều 12.1.3 (trừ chế tài quy định tại Điều 12.1.3 (a)).

## **ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

13.1. Các Bên thống nhất rằng: (i) các sự kiện xảy ra một cách khách quan, mà Các Bên không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép; hoặc (ii) các trường hợp được Các Bên thỏa thuận là bất khả kháng sẽ được coi là sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"), Sự Kiện Bất Khả Kháng có thể bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện như:

- a) Chiến tranh có tuyên chiến hoặc không tuyên chiến, bạo loạn, phiến loạn, khủng bố, rối loạn công cộng;
- b) Bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, mưa lớn kéo dài, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia;



- c) Bãi công, đình công, tẩy chay hoặc hành động có tính liên kết của công nhân;
- d) Lệnh giới nghiêm, lệnh cấm vận, sự ngừng trệ giao thông, ngừng trệ liên lạc;
- e) Tình trạng khẩn cấp quốc gia (dù có tuyên bố hay không);
- f) Thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam; việc điều chỉnh quy hoạch chung; điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng, hoặc do phải thực hiện các quy tắc, quy định, quyết định, lệnh hay chỉ thị của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền hoặc lệnh, bản án của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào theo Quy định của pháp luật làm ảnh hưởng đến hoạt động của Dự Án và/hoặc việc thực hiện Hợp Đồng;
- g) Phải thực hiện các quyết định, chỉ thị, mệnh lệnh của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền ban hành áp dụng cho Bên Bán sau khi ký kết Hợp Đồng;
- h) Bên Bán hoặc Dự Án chịu ảnh hưởng bởi dịch bệnh theo công bố của Chính phủ hoặc thành phố Hà Nội, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các sự kiện như: Đại diện của Bên Bán bị nhiễm dịch bệnh, đại diện của Bên Bán bị cách ly theo quyết định của Cơ quan có thẩm quyền, có quyết định cách ly hoặc phong tỏa liên quan đến một phần hoặc toàn bộ địa bàn nơi có Dự Án;
- i) Các trường hợp khác do pháp luật quy định.

**13.2.** Các Bên thống nhất rằng: mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần của Mỗi Bên sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

**13.3.** Bên Mua hoặc Bên Bán không bị coi là vi phạm Hợp Đồng và không bị phạt vi phạm hoặc không phải chịu trách nhiệm bồi thường thiệt hại nếu việc chậm thực hiện hoặc không thực hiện đúng các nghĩa vụ được Các Bên thỏa thuận trong Hợp Đồng là do nguyên nhân từ Sự Kiện Bất Khả Kháng. Tuy nhiên Bên bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải:

- a) Tiến hành các biện pháp ngăn ngừa hợp lý và các biện pháp thay thế cần thiết với nỗ lực cao nhất để hạn chế tối đa ảnh hưởng do Sự Kiện Bất Khả Kháng gây ra;
- b) Thông báo cho Bên kia về Sự Kiện Bất Khả Kháng.

**13.4.** Trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng, Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt. Thời gian thực hiện các nghĩa vụ của Hợp Đồng sẽ được kéo dài bằng thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng.

## **ĐIỀU 14. HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG**

**14.1.** Hợp Đồng có hiệu lực kể từ ngày ký.

**14.2.** Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực khi phát sinh một trong các sự kiện pháp lý sau:

14.2.1. Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.

14.2.2. Bên Bán đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do Bên Mua vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Điều 12.1. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tương ứng tại Điều 12.1.

14.2.3. Bên Mua đơn phương chấm dứt thực hiện Hợp Đồng do Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Căn Nhà theo quy định tại Điều 12.2. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo quy định tại Điều 12.2.





14.2.4. Hợp Đồng chấm dứt bởi một bản án có hiệu lực pháp luật của Tòa án có thẩm quyền theo Quy định của pháp luật. Trong trường hợp này, hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng sẽ được giải quyết theo nội dung bản án có hiệu lực pháp luật.

**14.3.** Thỏa thuận khác liên quan đến chấm dứt hiệu lực Hợp Đồng:

14.3.1. Không phụ thuộc vào các quy định khác của Hợp Đồng, Các Bên đồng ý rằng Bên Mua không được đơn phương chấm dứt Hợp Đồng vì bất cứ lý do gì ngoại trừ các trường hợp quy định tại Điều 14.2.

14.3.2. Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp Đồng, nếu Bên Bán chấp thuận cho Bên Mua chấm dứt Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền phạt và yêu cầu bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 12.1.3.

14.3.3. Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất, trong bất kỳ trường hợp nào, vì bất kỳ lý do nào, nếu Bên Mua không tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và/hoặc không thực hiện được nghĩa vụ của Bên Mua quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán không có nghĩa vụ phải hoàn trả lại các khoản tiền đã nhận từ Bên Mua trừ khi các điều khoản khác của Hợp Đồng quy định khác và/hoặc Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.

## **ĐIỀU 15. CHUYỂN GIAO QUYỀN SỞ HỮU**

**15.1.** Kể từ ngày Bên Mua nhận bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã nhận bàn giao căn nhà theo quy định tại Điều 5.4.3) từ Bên Bán, Bên Mua có trách nhiệm tiếp nhận và thực hiện toàn bộ các nghĩa vụ và trách nhiệm của người sở hữu, người ở và/hoặc người sử dụng Căn Nhà (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thanh toán tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở đối với Căn Nhà và Diện Tích Đất theo quy định của Hợp Đồng, Bản Nội Quy và các quy định pháp luật). Bên Mua sẽ thực hiện thủ tục đăng ký với các nhà cung cấp dịch vụ để được kết nối và cung cấp các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình ... và phải thanh toán các chi phí liên quan đến việc sử dụng các dịch vụ này.

**15.2.** Để làm rõ, Các Bên thống nhất rằng Bên Bán được bảo lưu quyền sử dụng Diện Tích Đất và quyền sở hữu Căn Nhà cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất (gọi chung là “Quyền Sở Hữu Căn Nhà”) cho tới thời điểm Bên Mua đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng và Bên Bán đã bàn giao Căn Nhà (hoặc được coi là đã bàn giao Căn Nhà cho Bên Mua theo quy định tại Điều 5.4.3).

## **ĐIỀU 16. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

**16.1.** Bên Bán có quyền đầu tư xây dựng và kinh doanh Dự Án và Khu Đô Thị theo Quy định của pháp luật.

**16.2.** Bên Mua cam kết đã tìm hiểu và xem xét kỹ thông tin về Căn Nhà, đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm.

**16.3.** Bên Mua thuộc diện được quyền mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo Quy định của pháp luật. Số tiền mua Căn Nhà là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua bán Căn Nhà này thì Hợp Đồng vẫn có hiệu lực đối với Các Bên và Bên Mua có trách nhiệm giải quyết dứt điểm tranh chấp để không ảnh hưởng đến việc thực hiện Hợp Đồng.

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

**16.5.** Các Bên cam kết thực hiện đúng tất cả các thỏa thuận đã quy định tại Hợp Đồng.

## ĐIỀU 17. TUÂN THỦ BẢN NỘI QUY

- 17.1. Nhằm nâng cao điều kiện sống, bảo vệ các quyền và lợi ích hợp pháp, bảo đảm an toàn cho các cư dân sống trong Khu Đô Thị, đồng thời xây dựng một cộng đồng dân cư văn minh, tại thời điểm ký Hợp Đồng, Bên Bán đã tiến hành xây dựng Bản Nội Quy để áp dụng cho toàn bộ các cư dân sinh sống trong Khu Đô Thị. Bằng việc ký kết Hợp Đồng, Bên Mua đã được cung cấp và hiểu được những nội dung quy định trong Bản Nội Quy và đồng ý chịu ràng buộc bởi Bản Nội Quy do Bên Bán ban hành và cam kết tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy. Bên Mua đồng ý và sẵn sàng ký kết bất kỳ cam kết nào theo yêu cầu của Bên Bán đối với Bản Nội Quy.
- 17.2. Trong trường hợp Bên Mua chuyển nhượng Căn Nhà cho bên thứ ba thì bên nhận chuyển nhượng đó phải chịu sự ràng buộc của Bản Nội Quy và có nghĩa vụ tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy. Bên Mua có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng về quy định tại điểm này và các quy định của Bản Nội Quy.
- 17.3. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng cư dân trong Khu Đô Thị, Các Bên thống nhất: Bên Bán có thể điều chỉnh các nội dung của Bản Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị và với điều kiện là các điều chỉnh đó không trái Quy định của pháp luật tại thời điểm điều chỉnh.
- 17.4. Để phù hợp với quy định của pháp luật và Dự Án, Các Bên đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của Bản Nội Quy cần được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì nội dung này của Bản Nội Quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của Bản Nội Quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng.

## ĐIỀU 18. PHỤ LỤC VÀ TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM

- 18.1. Các Phụ Lục đính kèm là một phần không thể tách rời của Hợp Đồng. Các Bên đồng ý rằng Hợp Đồng cùng với các Phụ Lục đính kèm tạo thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên và thay thế toàn bộ các thỏa thuận, ghi nhớ bằng văn bản hoặc bằng lời nói trước đó liên quan đến nội dung cơ bản của Hợp Đồng.
- 18.2. Các Bên cùng đồng ý rằng, phù hợp với yêu cầu thực tế và để đảm bảo Khu Đô Thị là một khu đô thị văn minh, hiện đại, thân thiện với môi trường và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, Bên Bán có quyền sửa đổi các Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng và thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Phụ lục 1 theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương mà không cần chấp thuận của Bên Mua.

## ĐIỀU 19. SỬA ĐỔI, BỔ SUNG HỢP ĐỒNG

- 19.1. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu Bên Bán cần thay đổi hoặc bổ sung nội dung của Hợp Đồng và/hoặc các Phụ Lục của Hợp Đồng (trừ việc thay đổi các vật tư tại Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm Phụ lục 1 theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương, Phụ lục 3) thì Các Bên phải lập văn bản và có đầy đủ chữ ký của Các Bên.
- 19.2. Các Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình soạn thảo Hợp Đồng mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện 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.



## **ĐIỀU 20. THÔNG BÁO VÀ THƯ TỪ GIAO DỊCH**

- 20.1.** Bất kỳ thông báo hay liên lạc, yêu cầu, khiếu nại nào được yêu cầu hay cho phép theo Hợp Đồng giữa Bên Bán và Bên Mua phải được lập bằng văn bản ("**Thông Báo**").
- 20.2.** Thông Báo sẽ được gửi bằng thư bảo đảm hoặc gửi tận tay đến địa chỉ ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
- 20.3.** Trong từng trường hợp (gửi bằng thư bảo đảm hoặc tận tay), Thông Báo được ghi rõ là gửi đến cho những người liên quan được quy định trên đây (*hoặc gửi đến địa chỉ hoặc những người khác được thông báo từng thời điểm theo quy định của Điều 20*). Nếu Bên Mua có nhiều cá nhân thì người nhận Thông Báo là Bên Được Ủy Quyền.
- 20.4.** Bất kỳ Thông Báo nào được gửi tận tay hoặc gửi bằng thư bảo đảm sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào thời điểm sau:
- (a) Nếu được trao tận tay, vào thời điểm chuyển giao; và
  - (b) Nếu gửi bằng thư bảo đảm, vào lúc 10 giờ sáng của Ngày Làm Việc thứ ba sau ngày gửi nếu gửi trong Hà Nội và của Ngày Làm Việc thứ năm sau ngày gửi nếu gửi ngoài Hà Nội.

Với điều kiện là trong mỗi trường hợp nếu việc trao tận tay xảy ra vào sau 6 giờ chiều của một Ngày Làm Việc hoặc vào một ngày không phải là Ngày Làm Việc, Thông Báo sẽ được xem là đã được nhận bởi người nhận vào lúc 9 giờ sáng của Ngày Làm Việc tiếp theo.

- 20.5.** Bất kỳ sự thay đổi địa chỉ của bên nào sẽ phải được thông báo ngay tới bên kia bằng văn bản, với điều kiện là thông báo đó chỉ có hiệu lực vào:
- (a) Ngày được ghi trong Thông Báo là ngày thay đổi địa chỉ; hoặc
  - (b) Nếu trong Thông Báo không ghi ngày/ngày thay đổi hoặc ngày được ghi trong Thông Báo ít hơn 10 (mười) Ngày Làm Việc sau ngày gửi Thông Báo, thì ngày thay đổi địa chỉ được xác định là ngày tiếp theo của 10 (mười) Ngày Làm Việc sau ngày Thông Báo thay đổi đã được gửi.

- 20.6.** Trong trường hợp Bên Bán gửi cho Bên Mua một thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định liên quan của Hợp Đồng, thời điểm Bên Mua được coi là đã nhận được thông báo này sẽ được xác định theo Điều 20.4 ở trên. Mặc dù vậy, nếu cơ quan có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp Đồng không thừa nhận thời điểm Bên Mua được coi là đã nhận được thông báo đơn phương chấm dứt này theo quy định ở Điều 20.4 trên đây hoặc nếu Bên Bán gửi thông báo đơn phương chấm dứt cho Bên Mua nhưng Bên Mua thực tế không nhận được thông báo này vì bất kỳ lý do gì (chẳng hạn do Bên Mua thay đổi địa chỉ liên lạc mà không báo trước bằng văn bản cho Bên Bán), trừ khi Bên Bán quyết định khác đi, Hợp Đồng sẽ bị coi là tự động bị chấm dứt từ thời điểm Bên Mua vi phạm quy định trong Hợp Đồng mà Bên Bán dựa vào đó để đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác mà Bên Bán quyết định. Trong trường hợp chấm dứt theo Điều này, hậu quả của việc chấm dứt trong Điều 12 cũng được áp dụng.

## **ĐIỀU 21. LUẬT ÁP DỤNG VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 21.1.** Hợp Đồng sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật Việt Nam.
- 21.2.** Trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng thì Các Bên, trước tiên cùng bàn bạc giải quyết thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Một Bên phát hành cho Bên kia thông báo bằng văn bản về giải quyết tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không được giải quyết thì Mỗi Bên có quyền đưa tranh chấp ra giải quyết tại Toà án nhân dân có thẩm quyền nơi Bên Bán có trụ sở chính để giải quyết theo Quy định của pháp luật.

## **ĐIỀU 22. HỒ SƠ BÀN GIAO CHO BÊN MUA**

Trừ trường hợp pháp luật có quy định khác, sau khi ký Hợp Đồng, Bên Mua sẽ được nhận:

- a) 01 (một) bản chính hồ sơ Hợp Đồng (gồm Hợp Đồng và các Phụ Lục đính kèm);
- b) 01 (một) sơ đồ vị trí của Căn Nhà (bản sao đóng dấu của Bên Bán).

## **ĐIỀU 23. BẢO MẬT**

Trong suốt thời hạn có hiệu lực của Hợp Đồng và trong vòng 24 (hai mươi bốn) tháng kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Mỗi Bên không được tiết lộ bất cứ thông tin nào về hoặc liên quan đến Hợp Đồng, cũng như các thông tin của Bên kia cho bất cứ bên thứ ba nào mà không có sự đồng ý bằng văn bản của Bên còn lại, trừ khi phải cung cấp, thông báo cho Cơ Quan Nhà Nước Có Thâm Quyền theo Quy định của pháp luật, hoặc vì mục đích thực hiện các nội dung của Hợp Đồng, hoặc vì mục đích thực hiện quyền của Bên Bán khi bán nhà cho bên thứ ba (trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp đồng) theo quy định tại Hợp Đồng.

## **ĐIỀU 24. VÔ HIỆU**

Trường hợp bất kỳ điều khoản, quy định nào của Hợp Đồng trở nên vô hiệu, hoặc không có khả năng thực hiện theo Quy định của pháp luật thì các điều khoản, quy định còn lại của Hợp Đồng sẽ không bị ảnh hưởng đến hiệu lực thực hiện hoặc không bị vô hiệu hóa. Các Bên khi đó sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản nói trên bằng một điều khoản khác có hiệu lực và có thể thi hành thỏa đáng. Điều khoản thay thế sẽ chỉ khác với điều khoản bị thay thế ở mức độ ít nhất có thể. Điều khoản về Luật áp dụng và giải quyết tranh chấp quy định tại Điều 21 sẽ không bị mất hiệu lực kể cả trong trường hợp Hợp Đồng vô hiệu.

## **ĐIỀU 25. NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO ỦY QUYỀN**

Trường hợp Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đến Hợp Đồng do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc của văn bản ủy quyền hợp pháp phải được đính kèm theo Hợp Đồng hoặc các văn bản liên quan đó.

## **ĐIỀU 26. NGÔN NGỮ VÀ SỐ BẢN**

- 26.1.** Hợp Đồng được lập bằng tiếng Việt gồm 26 (hai mươi sáu) Điều khoản và các Phụ Lục đính kèm.
- 26.2.** Hợp Đồng được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

**ĐỂ LÀM BẰNG CHỨNG**, Các Bên cùng ký kết Hợp Đồng vào ngày được nêu tại phần đầu của Hợp Đồng.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**



**PHỤ LỤC 1**  
**THÔNG TIN CĂN NHÀ**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: 2020/HĐMB-HM ngày  
...../...../2020)

**I. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN NHÀ:**

1.1. Loại Căn Nhà :  Shophouse  Liên kề  Biệt thự

1.2. Địa chỉ Căn Nhà :

Thửa Đất số **11** thuộc Lô/Ô đất số (LK, BT): **LK 11** tại Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tại các phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội (có tên thương mại là “Khu Đô Thị Louis City – Hoàng Mai” hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư quyết định tại từng thời điểm).

1.3. Căn Nhà số Đường:

1.4. Diện tích xây dựng (tạm tính): **73,3 m<sup>2</sup>** (“**Diện Tích Xây Dựng**”) là diện tích chiếm đất của Căn Nhà tại vị trí tiếp xúc với mặt đất tính theo đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>) và được làm tròn số đến một chữ số thập phân.

1.5. Tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng (tạm tính): **384,4 m<sup>2</sup>** (“**Tổng Diện Tích Xây Dựng**”) là tổng diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tất cả các tầng của Căn Nhà tính theo đơn vị mét vuông (m<sup>2</sup>) và được làm tròn đến một chữ số thập phân. Trong đó:

- (i) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của tầng 1 là diện tích xây dựng chiếm đất được đo từ mép ngoài tường xây hoàn thiện và kết cấu bao ngoài.
- (ii) Diện tích mặt bằng sàn xây dựng của các tầng còn lại (trừ tầng 1): tầng 2, tầng 3, tầng 4, tầng 5 được đo từ mép ngoài của tường xây hoàn thiện và bao gồm cả diện tích ban công và ô thoáng.

1.6. Hạng Mục Phụ Trợ là phần xây dựng của Căn Nhà không nằm trong Tổng Diện Tích Xây Dựng (“**Hạng Mục Phụ Trợ**”), gồm có:

- (i) Phần xây dựng sảnh mặt trước của Tầng 1 Căn Nhà.
- (ii) Phần xây dựng hàng rào sân sau của Tầng 1 Căn Nhà.

**II. ĐẶC ĐIỂM CỦA THỬA ĐẤT XÂY DỰNG CĂN NHÀ:**

2.1. Thửa Đất số Lô/Ô đất số (LK/BT):

2.2. Bản đồ số: Bản đồ Quy hoạch tổng mặt bằng sử dụng đất ký hiệu: QH-04 và mặt bằng xác định vị trí các mẫu nhà trên lô 1

2.3. Tổng diện tích (tạm tính): **93,8 m<sup>2</sup>** (“**Diện Tích Đất**”), trong đó:

- a) Sử dụng riêng: **93,8 m<sup>2</sup>**
- b) Sử dụng chung: **0 m<sup>2</sup>**, tuy nhiên Bên Mua được sử dụng Khu Vực Chung và Các Công Trình Tiện Ích chung theo quy định tại Bản Nội Quy và các quy định có liên quan do Chủ Đầu Tư ban hành từng thời điểm.

- 2.4. Mục đích: đất ở.
- 2.5. Thời hạn sử dụng: lâu dài.
- 2.6. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

### **III. NGUYÊN TẮC ĐIỀU CHỈNH DIỆN TÍCH:**

- 3.1. Hai Bên đồng ý và thừa nhận rằng, Diện Tích Đất, Diện Tích Xây Dựng, Tổng Diện Tích Xây Dựng và số lượng Hạng Mục Phụ Trợ có thể được điều chỉnh theo thực tế kiểm tra hoặc đo đạc (nếu có) tại thời điểm bàn giao Căn Nhà ('**Diện Tích Thực Tế**'). Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ cho Bên Bán theo Diện Tích Thực Tế khi bàn giao Căn Nhà.
- 3.2. Trường hợp, Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Xây Dựng tại Phần I và Phần II nêu trên của Phụ Lục này thì Hai Bên sẽ không xem xét điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà.
- 3.3. Trường hợp, Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi từ trên 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Xây Dựng tại Phần I và Phần II nêu trên của Phụ Lục này thì Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Thực Tế nhân với Đơn Giá Quyền Sử Dụng Đất và Đơn Giá Xây Dựng quy định tại Phần I Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
- 3.4. Trường hợp số lượng đơn vị tính của từng phần chi tiết Hạng Mục Phụ Trợ có quy định trong Hợp Đồng nhưng khi bàn giao Căn Nhà có thay đổi thì sẽ điều chỉnh Giá Trị Hạng Mục Phụ Trợ để điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà. Trong các trường hợp khác việc thay đổi chi tiết hoặc nội dung hoặc bất kỳ vấn đề nào khác giữa Hạng Mục Phụ Trợ quy định tại Hợp Đồng và Hạng Mục Phụ Trợ khi bàn giao Căn Nhà đều không xem xét điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà.
- 3.5. Trong Biên Bản Bàn Giao Nhà, Các Bên nhất trí sẽ ghi rõ Diện Tích Thực Tế và số lượng chi tiết của Hạng Mục Phụ Trợ khi bàn giao Căn Nhà và phần diện tích/số lượng chênh lệch (nếu có).

### **IV. SƠ ĐỒ VỊ TRÍ THỪA ĐẤT**

[Bản vẽ mặt bằng định vị vị trí đính kèm]

### **V. ĐIỀU KIỆN XÂY THÔ VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI CỦA CĂN NHÀ**

(Theo Bảng danh mục xây thô và hoàn thiện mặt ngoài đính kèm)

### **VI. CÁC HẠN CHẾ VỀ QUYỀN SỞ HỮU, SỬ DỤNG ĐỐI VỚI CĂN NHÀ**

- 6.1. Căn Nhà được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua theo Hợp Đồng đã được xây dựng xong phần thô và hoàn thiện mặt ngoài theo thiết kế đã được phê duyệt. Để đảm bảo mỹ quan và sự thống nhất của Khu Đô Thị, Bên Mua tuyệt đối không được sửa chữa làm thay đổi mặt ngoài của toàn bộ công trình ngoại trừ việc sửa chữa đó đã được Bên Bán đồng ý bằng văn bản.
- 6.2. Đối với phần diện tích đất trong khuôn viên Thửa Đất nhưng ngoài Diện Tích Xây Dựng của Căn Nhà (nếu có), Bên Mua tuyệt đối không được xây dựng công trình, ngoại trừ được sự đồng ý bằng văn bản của Bên Bán và phù hợp với quy hoạch được phê duyệt của Dự Án.



## **VII. THỎA THUẬN KHÁC**

7.1 Không phụ thuộc vào các quy định khác trong Hợp đồng, Bên Bán, theo toàn quyền quyết định của mình hoặc theo yêu cầu của Cơ Quan Nhà Nước Có Thẩm Quyền, có thể thực hiện các thay đổi trong thiết kế của Căn Nhà khác với các chi tiết quy định tại Hợp

Đồng này cũng như trong bất kỳ tài liệu tiếp thị và Căn Nhà trưng bày mẫu nhằm đảm bảo tính đồng bộ của quy hoạch chung của Dự Án nhưng phải thông báo bằng văn bản tới Bên Mua.

7.2 Để tránh hiểu lầm, Các Bên thống nhất rằng Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Xây Dựng thực tế được Bên Bán bàn giao cho Bên Mua ghi tại Biên Bản Bàn Giao Căn Nhà có thể khác so với diện tích ghi tại Giấy Chứng Nhận. Bên Mua tại đây chấp nhận với diện tích ghi tại Giấy Chứng Nhận và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện gì liên quan đến nội dung này.

7.3 Bên Bán có quyền bổ sung, thay thế vật liệu, vật tư hoặc thiết bị trang bị cho Căn Nhà với điều kiện những vật liệu, vật tư hoặc thiết bị trang bị thay thế đó có chất lượng và tiêu chuẩn tương đương hoặc tốt hơn.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**



21

**BẢNG DANH MỤC XÂY THÔ VÀ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI NHÀ SHOPHOUSE**

(Kèm theo Phụ Lục 1)

TT	HẠNG MỤC	PHẦN XÂY THÔ	PHẦN HOÀN THIỆN
<b>I</b>	<b>THÂN NHÀ</b>		
1	<b>Móng</b>	Sử dụng cọc ép Bê tông cốt thép; Đài móng Bê tông cốt thép	
2	<b>Phần ngầm: Bể tự hoại, bể nước ngầm</b>	Không thi công	
3	<b>Nền trong nhà</b>	Đảm chặt đến vị trí -0.150 so với cốt hoàn thiện (nền tầng 1)	
4	<b>Kết cấu khung nhà: Cột, Dầm, Sàn nhà</b>	Bê tông cốt thép.	
5	<b>Cầu thang</b>	Đổ bản Bê tông cốt thép các tầng, xây bậc thô.	Không trát
6	<b>Tường nhà</b>	Xây tường bao xung quanh bằng gạch đặc (không xây tường ngăn phòng các tầng). Xây tường ngăn ra sân phơi, lắp cửa ra sân phơi.	<b>Trát ngoài:</b> Trát tường ngoài nhà (bao gồm phào, gờ chỉ, phù điêu, chi tiết trang trí) mặt trước, mặt sau và mặt bên (đối với căn đầu hòi); Trát trần tại các vị trí ban công. <b>Trát trong:</b> Trát các vị trí má cửa và trát vào 10cm tường phía trong tại các vị trí cửa sổ, cửa đi <b>Sơn bảo hoàn thiện mặt ngoài:</b> Bao gồm phào, gờ chỉ, phù điêu, chi tiết trang trí mặt trước, mặt sau và mặt bên (đối với căn đầu hòi); Sơn bảo trần tại các vị trí ban công
7	<b>Sàn ban công</b>	Bê tông cốt thép	Chống thấm, tôn nền (tại các vị trí sàn âm), lán vữa tạo dốc, không lát.
8	<b>Sàn sân phơi</b>	Bê tông cốt thép.	Chống thấm, lán vữa tạo dốc. Lát gạch giếng Đá màu đỏ hoặc tương đương.
9	<b>Mái nhà</b>	Bê tông cốt thép	Chống thấm, lán vữa tạo dốc, lát gạch lá nem.
10	<b>Mái vát</b>	Bê tông cốt thép	Dán tấm Bitum phủ đá.
11	<b>Mái nan bê tông (sân phơi).</b>	Mái nan bê tông cốt thép	Trát + Sơn.
12	<b>Cửa</b>		Lắp đặt cửa nhựa lõi thép mặt trước, mặt sau và mặt bên (đối với căn đầu hòi), pano kính trắng



13	<b>Mái kính tum thang, thông tầng</b>		Khung thép, kính cường lực, hoàn thiện theo thiết kế.
14	<b>Lan can</b>	Bằng sắt theo bản vẽ thiết kế lắp đặt tại ban công mặt trước, mặt sau (mặt bên đối với căn đầu hồi), theo bản vẽ thiết kế	Sơn tĩnh điện.
15	<b>Điện</b>	Lắp đặt ống gen ruột gà tại phạm vi mái ban công có dây môi.	
16	<b>Nước</b>	Lắp đặt ống thoát nước mưa mái và thoát nước ban công thoát ra hạ tầng ngoài nhà.	
<b>II PHẦN PHỤ TRỢ</b>			
<b>1 PHẦN SẴNH TRƯỚC</b>			
1.1	<b>Sảnh trước</b>	Đắp cát đen tưới nước đầm chặt tạo phẳng, đổ bê tông lót.	Thêm lát gạch Granite
1.2	<b>Bậc tam cấp</b>	Xây gạch đặc tạo bậc.	Lát đá Granite
1.3	<b>Bồn hoa (nếu có)</b>	Xây trát tường bồn hoa, sơn theo thiết kế (không trồng cây, không đổ đất).	
1.4	<b>Hệ thống chờ cáp điện, thông tin liên lạc, cáp thoát nước đi ngầm qua sảnh hoàn thiện.</b>	- Lắp ống thoát nước chờ đầu nổi (Đi ngầm vượt qua phạm vi sảnh 20 cm). - Lắp ống lồng chờ cho cáp điện nguồn, cáp thông tin, ống cáp nước qua phạm vi sảnh.	
<b>2 PHẦN SÂN SAU</b>			
2.1	<b>Tường rào</b>	Đổ móng, xây tường rào ngăn theo thiết kế.	Trát vữa phẳng, sơn.
2.2	<b>Nền sân sau</b>	Đầm chặt đến vị trí -0.150 so với cốt hoàn thiện sân.	
<b>III VẬT LIỆU HOÀN THIỆN</b>			
	<b>DANH MỤC</b>	<b>QUY CÁCH, THƯƠNG HIỆU</b>	
1	<b>Cát, đá</b>	Theo tiêu chuẩn quốc gia Việt Nam.	
2	<b>Xi măng</b>	Đạt tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam (Nghi Sơn, Chinfon, Bút Sơn, Hoàng Thạch, Bim Sơn, Duyên Hà, Thăng Long... hoặc tương đương)	
3	<b>Cọc</b>	Cọc Bê tông cốt thép, sản xuất tại nhà máy và theo tiêu chuẩn hiện hành.	
4	<b>Thép</b>	Thép Việt Ý, Việt Úc, Hòa Phát, Thái Nguyên, Sông Hồng hoặc loại tương đương đảm bảo yêu cầu thiết kế, tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam	

5	<b>Gạch</b>	Gạch đặc/Gạch Tuynel.
6	<b>Bê tông</b>	Bê tông theo tiêu chuẩn (móng, cột, dầm, sàn...).
7	<b>Kính</b>	Kính an toàn và kính cường lực.
8	<b>Sơn, Bột bả</b>	Hãng Dulux, Jajynic hoặc tương đương.
9	<b>Chống thấm</b>	Sika hoặc tương đương.
10	<b>Vữa</b>	Vữa xi măng mác theo thiết kế.
11	<b>Đá lát bậc tam cấp</b>	Đá Granite.
12	<b>Gạch lát thềm sảnh trước</b>	Gạch Granite.
13	<b>Cửa</b>	Cửa Austdoor hoặc tương đương (nếu có theo thiết kế). Cửa nhựa lõi thép – sản phẩm của Công ty EuroWindow hoặc tương đương.

**\* Ghi chú:**

**Thay đổi các vật tư trong quá trình xây dựng: Bên A có thể thay đổi các vật tư theo nguyên tắc thay thế bằng chủng loại vật tư có thông số kỹ thuật/chất lượng tương đương, tuy nhiên để đảm bảo tiến độ xây dựng ngôi nhà và tiến độ chung của dự án, sự thay đổi đó sẽ không phải báo trước cho khách hàng.**



**PHỤ LỤC 2**  
**GIÁ BÁN CĂN NHÀ, TIỀN ĐỘ THANH TOÁN**  
**VÀ PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN**

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: ...../...../2020)

ngày

**I. TỔNG GIÁ BÁN CĂN NHÀ:**

**1. Tổng Giá Bán Căn Nhà là: 10.142.360.000 VNĐ** (Bằng chữ: Mười tỷ một trăm bốn mươi hai triệu ba trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn.) đã bao gồm thuế giá trị gia tăng theo quy định của pháp luật.

**Tổng Giá Bán Căn Nhà nêu trên bao gồm:**

STT	Diễn giải	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Đơn giá (VNĐ)	Thành tiền (VNĐ)
	(a)	(b)	(c)	(d) = bxc
1	Giá Trị Quyền Sử Dụng Đất	93,8	79.800.000	7.485.240.000
2	Giá Trị Xây Dựng Căn Nhà	384,4	6.800.000	2.613.920.000
3	Hạng mục phụ trợ (phần xây dựng sảnh trước của Tầng 1)	12,0	3.600.000	43.200.000

Đơn giá quyền sử dụng đất trên đây là cố định trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng, nhưng Tổng Giá Bán Căn Nhà trên đây là tạm tính. Tổng Giá Bán Căn Nhà có thể bị điều chỉnh theo quy định tại Mục 3 của Phần I và Phần II của Phụ lục 2.

**2 Tổng Giá Bán Căn Nhà tại Mục 1 nêu trên chưa và không bao gồm:**

- 2.1. Các khoản lệ phí trước bạ, lệ phí địa chính, phí, lệ phí và chi phí khác theo Quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.
  - 2.2. Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà ở gồm: 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.
  - 2.3. Phí Dịch Vụ và các loại phí khác theo quy định tại Bản Nội Quy đính kèm tại Phụ lục 3 của Hợp đồng này và thỏa thuận khác được ký kết giữa Bên Bán và Bên mua (nếu có). Phí Dịch Vụ sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý tính toán và được phân bổ trên mỗi mét vuông của Thửa Đất thuộc Khu vực riêng của Cư Dân, với mức tham khảo là tại thời điểm ký Hợp Đồng này là **5.500 VNĐ/m<sup>2</sup>/tháng** (Năm nghìn năm trăm đồng một mét vuông một tháng) và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng (nếu có). Vào thời điểm bàn giao Nhà ở, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý có quyền xem xét điều chỉnh mức Phí Dịch Vụ nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí thực tế tại thời điểm bàn giao và sẽ thông báo cho Cư Dân bằng văn bản.
  - 2.4. Chi phí thuê chỗ để xe ô tô theo quy định tại Bản Nội Quy.
- 3.** Trường hợp thuế giá trị gia tăng 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 Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ được điều chỉnh tương ứng.



## II. ĐIỀU CHỈNH TỔNG GIÁ BÁN CĂN NHÀ

Trường hợp có sự chênh lệch (tăng hoặc giảm) giữa Diện Tích Thực Tế và Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Xây Dựng và số lượng đơn vị tính Hạng Mục Phụ Trợ như quy định tại Phần III của Phụ Lục 1 thì Tổng Giá Bán Căn Nhà có thể bị điều chỉnh theo nguyên tắc sau:

1. Trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Xây Dựng tại Phần I và Phần II của Phụ lục 1 thì Các Bên sẽ không xem xét điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà.
2. Trường hợp Diện Tích Thực Tế tăng/giảm trong phạm vi từ trên 0,5% (không phải năm phần trăm) so với Diện Tích Đất/Diện Tích Xây Dựng/Tổng Diện Tích Xây Dựng tại Phần I và Phần II của Phụ lục 1 thì Tổng Giá Bán Căn Nhà sẽ được điều chỉnh theo Diện Tích Thực Tế.
3. Trường hợp số lượng đơn vị tính của từng phần chi tiết Hạng Mục Phụ Trợ có quy định trong Hợp Đồng nhưng khi bàn giao Căn Nhà có thay đổi thì sẽ điều chỉnh Giá Trị Hạng Mục Phụ Trợ để điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà. Trong các trường hợp khác, việc thay đổi chi tiết hoặc nội dung hoặc bất kỳ vấn đề nào khác giữa Hạng Mục Phụ Trợ quy định tại Hợp Đồng và Hạng Mục Phụ Trợ khi bàn giao Căn Nhà đều không xem xét điều chỉnh Tổng Giá Bán Căn Nhà.

## III. PHƯƠNG THỨC VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

### 1. Phương thức thanh toán:

- 1.1. **Đồng tiền thanh toán:** Đồng tiền Việt Nam.
- 1.2. **Hình thức thanh toán:** Tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Bên Bán. Các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc phải tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên do Bên Mua chịu. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán tiền là thời điểm Bên Bán xuất phiếu thu về khoản tiền đã nhận thanh toán của Bên Mua (trong trường hợp thanh toán trực tiếp bằng tiền mặt) hoặc số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên Bán (trong trường hợp thanh toán bằng phương thức chuyển khoản).
- 1.3. **Thông tin tài khoản thanh toán:** Mọi khoản thanh toán theo Hợp Đồng sẽ được thực hiện bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán như sau:
  - Tên tài khoản: Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị Hoàng Mai
  - Số Tài khoản:
    - (1). Tài khoản 1 số: 1261 000 123 8688 mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Ba Đình.
    - (2). Tài khoản 2 số: 6342666-002 mở tại Ngân hàng TNHH Indovina - Chi nhánh Thiên Long
  - Nội dung chuyển tiền: thanh toán theo HĐMB số /2020/HĐMB-I

Các Bên thống nhất: Các tài khoản có thông tin nêu trên là tài khoản của Bên Bán dùng để nhận thanh toán tiền Hợp Đồng từ Bên Mua. Trường hợp Bên Bán có thay đổi thông tin tài khoản nhận thanh toán tiền Hợp Đồng từ Bên Mua thì Bên Bán sẽ gửi thông báo bằng văn bản đến Bên Mua.



## 2. Tiến độ thanh toán:

Tổng Giá Bán Căn Nhà quy định tại Mục 1 Phần I nêu trên và một số khoản Bên Mua phải thanh toán theo Hợp Đồng được thanh toán theo tiến độ sau:

<b>Đợt thanh toán</b>	<b>Thời điểm thanh toán</b>	<b>Tỷ lệ (%) của đợt thanh toán trên Tổng Giá Bán Căn Nhà (Đã bao gồm thuế giá trị gia tăng)</b>
<b>(a)</b>	<b>(b)</b>	<b>(c)</b>
<b>Đợt 1</b>	Cùng ngày ký Hợp Đồng này.	30% Tổng Giá Bán Căn Nhà
<b>Đợt 2</b>	Trong vòng 7 ngày kể từ ngày Bên Bán ký và phát hành thông báo nộp tiền Đợt 2 nhưng trong mọi trường hợp không muộn hơn ngày 18/5/2020.	40% Tổng Giá Bán Căn Nhà
<b>Đợt 3</b>	Tại thời điểm Bên Bán có thông báo Căn Nhà đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận tại Hợp Đồng	25% Tổng Giá Bán Căn Nhà
		Phí Dịch Vụ cho quý đầu tiên kể từ ngày nhận bàn giao Căn Nhà
<b>Đợt 4</b>	(i) Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán gửi Thông Báo Bàn Giao Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo Điều 8.7 của Hợp Đồng (trong trường hợp Bên Bán thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua); hoặc  (ii) vào ngày Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Nhà cho Bên Mua để Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo Điều 8.8 của Hợp Đồng.	5% Tổng Giá Bán Căn Nhà
		Và các khoản tài chính phát sinh (nếu có) thuộc trách nhiệm thanh toán của Bên Mua theo thỏa thuận tại Hợp Đồng.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**

CPA

hành ("**Bản Nội Quy**").

2. Cư Dân vi phạm các quy định của Bản Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp quy định tại Bản Nội Quy và các quy định khác của pháp luật
3. Để phù hợp với quy định của pháp luật và Dự Án, Bên Bán và Cư Dân đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của Bản Nội Quy cần được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì các nội dung này của Bản Nội Quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của Bản Nội Quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã ký hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã ký.
4. Khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Bản Nội Quy. Người nhận chuyển nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Bản Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Cư Dân theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Cư Dân đã tham gia. Trường hợp bên nhận chuyển nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Cư Dân chịu trách nhiệm liên đới với bên nhận chuyển nhượng về:
  - (i) các nghĩa vụ của Cư Dân/bên nhận chuyển nhượng theo quy định tại Bản Nội Quy; và
  - (ii) các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Cư Dân/bên nhận chuyển nhượng theo Bản Nội Quy.

Trường hợp Cư Dân vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Bản Nội Quy tương tự như trường hợp Cư Dân có hành vi vi phạm Bản Nội Quy.

5. Người thừa kế Căn Nhà, người nhận chuyển nhượng, người sử dụng, người cư trú tại Căn Nhà cũng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Bản Nội Quy.
6. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký. Bản Nội Quy là một bộ phận đính kèm của Thỏa Thuận này.

**BÊN BÁN**

**BÊN MUA**



**BẢN NỘI QUY QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ LOUIS CITY – HOÀNG MAI**

---

## CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

### ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA, GIẢI THÍCH

#### 1.1. Định nghĩa

Ngoại trừ ngữ cảnh buộc phải giải thích khác, trong Bản Nội Quy này, các từ và cụm từ trong ngoặc kép dưới đây được định nghĩa và/hoặc diễn giải như sau:

- a) **“Dự Án”** là Dự án Đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ, tại các phường Hoàng Văn Thụ, phường Thịnh Liệt và phường Yên Sở, quận Hoàng Mai, Hà Nội.
- b) **“Khu Đô Thị”**: là Khu đô thị mới Hoàng Văn Thụ và có tên thương mại là **“Khu Đô Thị Louis City - Hoàng Mai”** hoặc tên gọi khác do Chủ Đầu Tư quyết định tại từng thời điểm.
- c) **“Hợp Đồng Mua Bán”**: được hiểu là Hợp đồng mua bán nhà ở và/hoặc Hợp đồng mua bán phần sở hữu riêng khác được ký giữa Chủ Đầu Tư và Bên Mua.
- d) **“Chủ Đầu Tư”** hoặc **“Bên Bán”**: được hiểu là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Hoàng Mai.
- e) **“Bản Nội Quy”**: được hiểu là Bản Nội Quy về việc quản lý và sử dụng Khu Đô Thị và các sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm.
- f) **“Ban Quản Lý”**: là đơn vị do Chủ Đầu Tư thành lập lần đầu sau khi nhà ở được bàn giao đưa vào sử dụng để thực hiện quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Đô Thị trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước. Việc tổ chức và hoạt động của Ban Quản Lý được thực hiện theo quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật có liên quan.
- g) **“Bên Mua”**: được hiểu là bên mua nhà ở hoặc các diện tích khác trong Khu Đô Thị theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.
- h) **“Bên thứ ba”**: được hiểu là bất kỳ tổ chức, cá nhân nào không tham gia ký kết Hợp Đồng Mua Bán mà có hoạt động liên quan đến Khu Đô Thị.
- i) **“Chủ Sở Hữu”**: được hiểu là Chủ sở hữu và/hoặc người đại diện hợp pháp của Chủ sở hữu Nhà ở và/hoặc diện tích thương mại, dịch vụ và/hoặc diện tích/tài sản thuộc sở hữu riêng khác tại Khu Đô Thị theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và quy định của Pháp luật Việt Nam.
- j) **“Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền”**: được hiểu là bất kỳ cơ quan hành chính của Nhà nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam có thẩm quyền về quản lý hành chính, cấp giấy phép, phê duyệt, chấp thuận, xác nhận hoặc quản lý các hoạt động khác theo quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan đến Chủ Đầu Tư, Dự Án và Khu Đô Thị.
- k) **“Cư Dân”**: được hiểu là Chủ sở hữu và/hoặc những người sử dụng Nhà ở, diện tích sử dụng riêng khác một cách hợp pháp, bao gồm nhưng không giới hạn: bên thuê, bên thuê lại, bên ở nhờ, bên mượn, bên nhận chuyển nhượng, bên nhận tặng cho, người có hộ khẩu thường trú, tạm trú cùng với Chủ sở hữu của mỗi Nhà ở.
- l) **“Khu Vực Chung”**: được hiểu là các khu vực thuộc Dự Án được quy định tại Điều 8.1 của Bản Nội Quy này.
- m) **“Tiện Ích Công Cộng”**: được hiểu là những công trình dịch vụ đáp ứng nhu cầu ăn ở, sinh hoạt, tiêu dùng, giải trí, thư giãn và tiện ích khác của Cư Dân trong Khu Đô Thị như được quy định tại Điều 9 của Bản Nội Quy này.



- n) **“Khu Vực Riêng Của Cư Dân”**: được hiểu như quy định tại Điều 8.2 của Bản Nội Quy này.
- o) **“Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư”**: được hiểu như quy định tại Điều 8.3 của Bản Nội Quy này.
- p) **“Ngày làm việc”**: được hiểu là bất kỳ ngày nào, trừ thứ Bảy, Chủ nhật và các ngày nghỉ lễ, tết theo quy định của Pháp luật.
- q) **“Nhà ở”**: được hiểu là mỗi nhà ở liền kề, biệt thự thuộc Khu Đô Thị, bao gồm cả phần đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán mà Cư Dân đang sở hữu hoặc sử dụng một cách hợp pháp.
- r) **“Pháp luật”**: được hiểu là toàn bộ hệ thống luật pháp của nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam.
- s) **“Sửa chữa”**: được hiểu là một và/hoặc một số hành vi làm thay đổi hiện trạng Nhà ở/ Khu vực riêng khác của Cư Dân so với hiện trạng xây dựng được Chủ Đầu Tư bàn giao cho Bên mua, bao gồm cả việc hoàn thiện hiện Nhà ở xây thô đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư được quy định tại Điều 13 của Bản Nội Quy này.
- t) **“Doanh Nghiệp Quản Lý”**: là doanh nghiệp đủ điều kiện theo quy định của pháp luật để hoạt động trong lĩnh vực quản lý bất động sản, có kinh nghiệm và năng lực quản lý chuyên nghiệp, được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý thuê quản lý, vận hành Khu Đô Thị theo quy định tại Bản Nội Quy này.
- u) **“Phí Dịch Vụ”**: là khoản phí mà Cư Dân phải trả hàng tháng cho Dịch Vụ Quản Lý mà Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý cung cấp theo quy định tại Điều 7 của Bản Nội Quy này.

## 1.2. Giải thích

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

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

## **ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH, PHẠM VI VÀ ĐỐI TƯỢNG ÁP DỤNG**

### **2.1. Mục đích**

Bản Nội Quy này được lập ra trên cơ sở vì quyền lợi chung cho cả cộng đồng Cư Dân trong Khu Đô Thị với mục đích:

- a) Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an ninh cho Cư Dân.
- b) Nâng cao chất lượng sống của Cư Dân.
- c) Bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong Khu Đô Thị.
- d) Xây dựng khu dân cư văn minh, sạch đẹp, lịch sự, phát huy các giá trị tinh thần, thuần phong mỹ tục tốt đẹp.
- e) Làm gia tăng giá trị bất động sản tại Khu Đô Thị.

### **2.2. Phạm vi điều chỉnh**

Bản Nội Quy này quy định về hoạt động quản lý, vận hành, sử dụng, sửa chữa, bảo trì Nhà ở và các công trình xây dựng khác tại Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn bởi Phần sở hữu riêng của Cư Dân, Phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư, Khu Vực Chung, Tiện Ích Công Cộng; quyền và nghĩa vụ của Cư Dân có tài sản và/hoặc sinh hoạt trong Khu Đô Thị.

### **2.3. Đối tượng áp dụng**

Bản Nội Quy này áp dụng cho tất cả các Cư Dân, khách, nhà thầu và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm, làm việc hoặc có các hoạt động liên quan trong khu vực Khu Đô Thị.

## **ĐIỀU 3. QUYỀN HẠN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ**

**3.1.** Chủ Đầu Tư, căn cứ trên cơ sở quy định của pháp luật, tùy theo điều kiện thực tế và theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định của Bản Nội Quy này, bao gồm không giới hạn:

- a) Tổ chức quản lý kiến trúc mặt ngoài của nhà ở và quản lý việc sử dụng, bảo trì hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở trong Khu Đô Thị theo đúng nội dung của Dự Án đã được phê duyệt.
- b) Sau khi nhà ở được bàn giao và đưa vào sử dụng, Chủ Đầu Tư được thành lập Ban Quản Lý Khu Đô Thị hoặc một tên gọi khác do Chủ Đầu Tư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật tại từng thời điểm ('**Ban Quản Lý**') để đại diện cho Chủ Đầu Tư thực hiện quản lý, bảo trì kiến trúc bên ngoài của nhà ở, quản lý và bảo trì Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Đô Thị (trừ hệ thống hạ tầng đã bàn giao cho Nhà nước).
- c) Chủ Đầu Tư tùy theo quyết định của mình sẽ tự mình thực hiện việc quản lý, hoặc lựa chọn Doanh Nghiệp Quản Lý có đủ năng lực để thực hiện công việc quản lý Khu Đô Thị theo nội dung của Bản Nội Quy này.
- d) Trực tiếp hoặc thông qua Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện thu và quản lý Phí Dịch Vụ theo quy định của Bản Nội Quy này.
- e) Tự mình hoặc yêu cầu Doanh Nghiệp Quản Lý tạm ngừng cung cấp điện, nước hoặc Dịch Vụ Quản Lý cho Căn Nhà nếu Chủ Sở Hữu hoặc Cư Dân sinh sống tại Căn Nhà vi phạm Bản Nội Quy này.
- f) Thực hiện các quyền khác của Chủ Đầu Tư theo quy định của pháp luật và quy định tại Bản Nội Quy này.



**3.2.** Phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này, Chủ Đầu Tư có trách nhiệm:

- a) Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu, và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật, và
- b) Thực hiện đúng và đầy đủ các dịch vụ được quy định trong Bản Nội Quy này và duy trì, đảm bảo Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng luôn ở trong tình trạng tốt.

#### **ĐIỀU 4. BAN QUẢN LÝ**

**4.1.** Ban Quản Lý là đơn vị do Chủ Đầu Tư thành lập lần đầu để thay mặt và đại diện cho Chủ Đầu Tư thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Khu Đô Thị (bao gồm không giới hạn quản lý kiến trúc bên ngoài của nhà ở, thực hiện việc quản lý, vận hành và bảo trì Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng, hoặc hệ thống hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho Khu Đô Thị). Thành phần của Ban Quản Lý do Chủ Đầu Tư quyết định bao gồm đại diện các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở của khu vực đó và đại diện Chủ Đầu Tư.

**4.2.** Quy chế hoạt động, nhiệm kỳ hoạt động và thành viên Ban Quản Lý sẽ được Chủ Đầu Tư quyết định phù hợp với quy định của pháp luật.

**4.3.** Chức năng và nhiệm vụ của Ban Quản Lý:

Tùy theo quyết định của Chủ Đầu Tư, chức năng nhiệm vụ của Ban Quản Lý, bao gồm không giới hạn các công việc sau:

- a) Đảm bảo việc Cư Dân tuân thủ Bản Nội Quy.
- b) Hợp tác với Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ở địa phương để duy trì trật tự xã hội, an ninh và vệ sinh môi trường; bảo đảm quyền hợp pháp của Cư dân.
- c) Lựa chọn và ký kết hợp đồng với các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ công cộng đô thị trong Khu Đô Thị; giám sát hoạt động của các doanh nghiệp này.
- d) Quản lý các vấn đề kỹ thuật trong Khu Đô Thị bao gồm việc sử dụng, vận hành và bảo trì các Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng.
- e) Thu, quản lý, sử dụng Phí Dịch Vụ liên quan đến Khu Vực Chung của Khu Đô Thị.
- f) Quản lý các vấn đề hành chính của Khu Đô Thị.
- g) Thu thập ý kiến phản hồi của Cư Dân đối với các vấn đề của Khu Đô Thị và phối hợp với các cơ quan, tổ chức cá nhân liên quan để giải quyết các vấn đề chung.
- h) Xử lý các vi phạm của Cư Dân theo quy định tại Điều 14 của Bản Nội Quy này.
- i) Thực hiện các nhiệm vụ khác do Chủ Đầu Tư chỉ định tùy từng trường hợp.

### **CHƯƠNG II. DỊCH VỤ QUẢN LÝ**

#### **ĐIỀU 5. HÌNH THỨC QUẢN LÝ**

**5.1.** Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình (hoặc thông qua Ban Quản Lý do Chủ Đầu Tư thành lập) hoặc thuê Doanh Nghiệp Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ Quản lý phù hợp với các quy định tại Bản Nội Quy này để đảm bảo Khu Đô Thị được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một khu đô thị đồng bộ, văn minh và hiện đại.

**5.2.** 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, yêu cầu của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Điều 6 của Bản Nội Quy này.



## ĐIỀU 6. PHẠM VI DỊCH VỤ QUẢN LÝ

- 6.1. Phạm vi dịch vụ quản lý mà Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý do Chủ Đầu Tư thành lập), hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý phải thực hiện theo Bản Nội Quy này (“**Dịch Vụ Quản Lý**”) bao gồm các công việc sau:
- Vận hành hệ thống trang thiết bị sử dụng chung (hệ thống đèn chiếu sáng, thoát nước ...) và các tiện ích khác theo thông báo của Chủ Đầu Tư (hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý) vào từng thời điểm
  - Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng Khu Vực Chung, Tiện Ích Công Cộng và các trang thiết bị khác trong Khu Đô Thị (bao gồm: hệ thống đường ống cấp thoát nước, hệ thống cấp điện ...);
  - Kiểm tra, đôn đốc Cư Dân sinh sống trong Khu Đô Thị tuân thủ Bản Nội Quy này;
  - Duy trì an ninh, trật tự, an toàn chung trong Khu Đô Thị. Để tránh hiểu lầm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Trị/Doanh Nghiệp Quản Lý sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ mất mát, hư hỏng và các thiệt hại về người, tài sản .... xảy ra đối với Cư Dân và/hoặc bên thứ ba trong phạm vi khu vực Nhà ở thuộc sở hữu riêng của Cư Dân hoặc có nguyên nhân phát sinh từ khu vực Nhà ở thuộc sở hữu riêng của Cư Dân.
  - Quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải tại Khu Vực Chung;
  - Chăm sóc và đảm bảo Cảnh quan chung luôn ở trong tình trạng tốt, bao gồm nhưng không giới hạn bởi việc chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ và các hạng mục công cộng khác trong khuôn viên Khu Đô Thị;
  - Thực hiện các biện pháp cần thiết để ngăn ngừa nguy cơ gây thiệt hại cho Cư Dân và Khu Đô Thị, tiến hành sửa chữa bất kỳ hạng mục nào thuộc Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng bị hư hỏng nhằm đảm bảo cho Khu Đô Thị hoạt động bình thường;
  - Thực hiện các công việc bảo trì theo quy định tại Bản Nội Quy này;
  - Cung cấp dịch vụ và nhân sự tại Khu Vực Chung và công trình Tiện Ích Công Cộng.
  - Các công việc khác theo quy định của Bản Nội Quy này tùy từng thời điểm.
- 6.2. Chủ Đầu Tư có thể xem xét điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ Quản Lý cũng như Phí Dịch Vụ một cách hợp lý vào từng thời điểm khác nhau phù hợp với thẩm quyền quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật có liên quan.

## ĐIỀU 7. PHÍ DỊCH VỤ

- 7.1. Phí Dịch Vụ quản lý và vận hành Khu Đô Thị (“**Phí Dịch Vụ**”) sẽ được thu, chi theo nguyên tắc tự thu, tự trang trải và công khai nhằm đảm bảo Khu Đô Thị hoạt động bình thường và để trang trải các chi phí bao gồm không giới hạn:
- Chi phí sử dụng năng lượng, nguyên, nhiên, vật liệu và các chi phí khác (nếu có) để phục vụ công tác quản lý, vận hành, duy tu Khu Vực Chung (bao gồm cả hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
  - Chi phí nhân công quản lý, điều khiển và duy trì hoạt động của Khu Vực Chung, hệ thống hạ tầng kỹ thuật (bao gồm hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các trang thiết bị khác);
  - Chi phí cho các dịch vụ trong Khu Đô Thị như: bảo vệ, vệ sinh môi trường, thu gom rác thải, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác (nếu có) được xác định trên cơ sở khối lượng công việc cần thực hiện;
  - Chi phí điện chiếu sáng công cộng, nước công cộng sử dụng trong Khu Đô Thị;

- e. Chi phí quản lý chung của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý được phân bổ vào Phí Dịch Vụ, bao gồm: chi phí tiền lương, tiền công và các khoản phụ cấp lương, chi phí BHXH, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn và các khoản trích nộp khác từ quỹ lương trả cho bộ phận quản lý của Doanh Nghiệp Quản Lý, và chi phí khấu hao tài sản cố định của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý, nhưng trong mọi trường hợp sẽ không vượt quá tổng chi phí thực tế để thực hiện dịch vụ quản lý; và
  - f. Chi phí bảo trì Khu Vực Chung và các Tiện Ích Công Cộng.
  - g. Các chi phí phát sinh khác liên quan đến Khu Vực Chung và các Tiện Ích Công Cộng.
- 7.2.** Trong vòng 3 (ba) tháng đầu tiên của mỗi năm dương lịch, Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý nếu được Chủ Đầu Tư giao thực hiện) sẽ dự trù ngân sách tổng Phí Dịch Vụ cho năm tiếp theo, cũng như khoản Phí Dịch Vụ mà Cư Dân phải nộp hàng tháng và thông báo cho Cư Dân.
- 7.3.** Phí Dịch Vụ sẽ được Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý nếu được Chủ Đầu Tư giao thực hiện) hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý (nếu được Chủ Đầu Tư giao hoặc thỏa thuận cho phép tính toán theo quy định tại hợp đồng dịch vụ ký giữa Chủ Đầu Tư và Doanh Nghiệp Quản Lý) tính toán và được phân bổ trên mỗi mét vuông đất của Thửa Đất thuộc Khu Vực Riêng Của Cư Dân, với mức dự kiến tối thiểu là **5.500 VNĐ/m<sup>2</sup> đất/tháng** (Năm nghìn năm trăm đồng một mét vuông đất một tháng) và chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng ("**Mức phí dự kiến**"), nếu có. Do Mức phí dự kiến được tính toán dựa trên các giá thành dịch vụ và chi phí tại thời điểm ký kết Hợp Đồng Mua Bán, vì vậy tùy từng thời điểm sau khi bàn giao Nhà ở cho Cư Dân, Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý có quyền điều chỉnh Mức phí dự kiến nêu trên dựa trên đơn giá dịch vụ và chi phí có liên quan tại thời điểm bàn giao và thông báo cho Cư Dân bằng văn bản ("**Mức phí thực tế**"). Cư Dân chấp nhận rằng sẽ nộp đầy đủ Phí Dịch Vụ sau khi nhận bàn giao Nhà ở (bất kể đã sử dụng hay chưa) theo Mức phí thực tế do Chủ Đầu Tư (Ban Quản Lý)/Doanh Nghiệp Quản Lý thông báo. Mức phí thực tế sẽ không được vượt quá mức phí do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định áp dụng trên địa bàn Khu Đô Thị (nếu có).
- 7.4.** Trừ trường hợp Hợp Đồng Mua Bán có quy định khác, Cư Dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ cho Ban Quản Lý hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Ban Quản Lý hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý thông báo. Trường hợp Cư Dân không thanh toán Phí Dịch Vụ đúng hạn, Chủ Đầu Tư có quyền tạm ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp một số dịch vụ như cấp điện, cấp nước, truyền hình, viễn thông v.v...
- 7.5.** Trong trường hợp Cư Dân chuyển nhượng Hợp Đồng Mua Bán cho người khác mà chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán các khoản tiền cho Chủ Đầu Tư bao gồm cả Phí Dịch Vụ theo quy định tại Bản Nội Quy này, Chủ Đầu Tư, tùy vào quyết định của mình có quyền từ chối xác nhận vào văn bản chuyển nhượng của các bên liên quan đến khi Cư Dân hoàn thành nghĩa vụ thanh toán nói trên.

### **CHƯƠNG III. KHU VỰC CHUNG – KHU VỰC RIÊNG**

#### **ĐIỀU 8. KHU VỰC CHUNG, KHU VỰC RIÊNG**

##### **8.1. Khu Vực Chung:**

Trừ khi được quy định khác đi trong Hợp Đồng Mua Bán hoặc các thỏa thuận khác giữa Chủ Đầu Tư và Cư Dân tại từng thời điểm, Khu Vực Chung gồm:

- a. Khu vực công cộng bao gồm cổng ra vào, công viên, vườn hoa, sân chơi, cây xanh ven đường, đèn trang trí, v.v...;
- b. Hệ thống thiết bị cảnh quan đường phố: thùng rác, biển chỉ dẫn, ghế đá, tượng;



- c. Hệ thống an ninh: Nhà bảo vệ (nếu có); Hệ thống kiểm soát ra vào và an ninh (nếu có); Hệ thống chỉ dẫn công cộng (nếu có);
- d. Khu vực thu gom rác, nhà nghỉ lao công (nếu có);
- e. Hệ thống điện bao gồm: Trạm biến thế (nếu có); hệ thống điện; hệ thống chống sét; hệ thống chiếu sáng công cộng, hệ thống phát điện khẩn cấp (nếu có), hệ thống chiếu sáng khẩn cấp (nếu có);
- f. Hệ thống cấp thoát nước: Hệ thống cấp nước sinh hoạt, Hệ thống thoát nước mưa, Hệ thống thoát nước thải, Bể nước không nằm trong Khu Vực Riêng Của Cư Dân (nếu có), Máy bơm nước (nếu có), Hệ thống xử lý nước (nếu có);
- g. Hệ thống chữa cháy: Hệ thống trụ, vòi nước cứu hỏa ngoài Nhà ở;
- h. Nhà văn hóa, câu lạc bộ (nếu có);
- i. Các thiết bị, đồ vật khác được lắp đặt nhằm mục đích sử dụng chung cho Cư Dân tại (các) Khu Vực Chung nêu trên.

Việc sử dụng Khu Vực Chung phải phù hợp với quy định của Bản Nội Quy này và các nội quy, quy định khác áp dụng cho Khu Đô Thị và/hoặc Dự Án tại từng thời điểm.

### **8.2. Khu Vực Riêng Của Cư Dân:**

Khu Vực Riêng Của Cư Dân bao gồm toàn bộ diện tích nhà ở và diện tích khuôn viên Thửa Đất sử dụng riêng (nếu có) được Chủ Đầu Tư bàn giao cho (các) Bên Mua theo Hợp Đồng Mua Bán.

Việc sử dụng các tiện ích cung cấp cho Khu Vực Riêng sẽ được thực hiện theo quy định và/hoặc thỏa thuận giữa Cư Dân và đơn vị cung cấp. Riêng tiền điện, nước sẽ được thu theo số liệu của các thiết bị đo chuyên dụng được lắp tại Khu vực riêng và thêm phần phụ trội (nếu có). Trong trường hợp chưa lắp đặt thiết bị đo chuyên dụng thì tiền điện, nước sẽ được người sử dụng thanh toán cho Chủ Đầu Tư với mức khoán của Chủ Đầu Tư hoặc đơn vị cung cấp tại từng thời điểm.

### **8.3. Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư**

Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư bao gồm toàn bộ hạng mục, công trình không thuộc Khu Vực Chung, Khu Vực Riêng Của Cư Dân bao gồm nhưng không giới hạn ở: nhà ở, công trình xây dựng khác và các thiết bị kèm theo mà Chủ Đầu Tư chưa bán hoặc giữ lại để khai thác, sử dụng; các khu vực khác được đầu tư và/hoặc thanh toán bằng tiền của Chủ Đầu Tư và không được hạch toán vào chi phí bán nhà ở và Khu vực riêng khác.

Chủ Đầu Tư được toàn quyền kinh doanh, khai thác và sử dụng Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật tại từng thời điểm.

## **ĐIỀU 9. TIỆN ÍCH CÔNG CỘNG**

- 9.1. Tiện Ích Công Cộng là các khu vực, công trình, thiết bị trong phạm vi Khu Đô Thị, nhưng ngoài phạm vi Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư, Khu Vực Riêng Của Cư Dân, được sử dụng cho mục đích làm chỗ đỗ xe trong Khu Đô Thị; kinh doanh hàng hoá, dịch vụ; lắp đặt biển quảng cáo, biển chỉ dẫn, lắp đặt các ATM, bể bơi, phòng tập thể thao v.v...; thực hiện các hoạt động khác không trái với quy định tại Bản Nội Quy này và quy định của pháp luật Việt Nam.
- 9.2. Trừ trường hợp Pháp luật có quy định khác, Chủ Đầu Tư sẽ tự chịu trách nhiệm hoặc chỉ định tổ chức, cá nhân khác quản lý, khai thác Tiện Ích Công Cộng quy định tại Điều 9.1 trên đây.
- 9.3. Các Cư Dân hoặc những cá nhân, tổ chức khác muốn sử dụng Tiện Ích Công Cộng quy định tại Điều 9.1 trên đây phải tuân thủ theo yêu cầu, quy định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm bao gồm nhưng không giới hạn bởi quy định về việc trả phí khi sử dụng.





## **ĐIỀU 10. HOẠT ĐỘNG BẢO TRÌ**

- 10.1.** Việc bảo trì Khu Vực Riêng Của Cư Dân sẽ do Cư Dân tự thực hiện và chịu trách nhiệm thanh toán các chi phí có liên quan phù hợp với quy định tại Bản Nội Quy này và/hoặc quy định có liên quan của Pháp luật.
- 10.2.** Việc bảo trì Khu Vực Chung, Tiện Ích Công Cộng trong Khu Đô Thị sẽ do Chủ Đầu Tư (hoặc Ban Quản Lý) hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện phù hợp với chỉ dẫn của nhà thiết kế, chế tạo, quy trình, quy phạm do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành. Kinh phí liên quan đến việc bảo trì sẽ được lấy từ Phí Dịch Vụ do các Cư Dân đóng góp và phí sử dụng Tiện Ích Công Cộng (nếu có) theo quyết định của Chủ Đầu Tư.
- 10.3.** Công tác bảo trì được nêu tại Điều này phải đảm bảo an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường, nhằm duy trì những đặc trưng kiến trúc của Khu Đô Thị và công năng của Tiện Ích Công Cộng trong suốt quá trình khai thác sử dụng, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau:
- Thực hiện công tác kiểm tra thường xuyên để phát hiện kịp thời dấu hiệu xuống cấp đối với Khu Vực Chung, Tiện Ích Công Cộng, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị sử dụng chung;
  - Cung cấp vật tư, trang thiết bị và nhân công phục vụ cho việc bảo dưỡng và thay thế;
  - Sửa chữa bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của Khu Vực Chung, Tiện Ích Công Cộng, hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Cư Dân gây ra, nhằm đảm bảo lượng của công trình.

## **CHƯƠNG IV. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CƯ DÂN**

### **ĐIỀU 11. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CHUNG CỦA CƯ DÂN**

- 11.1.** Cư Dân có các quyền, bao gồm:
- Được hưởng lợi trực tiếp từ một môi trường sống trong lành, vệ sinh, văn minh và thân thiện thông qua việc chấp hành các quy định tại Bản Nội Quy này.
  - Được sử dụng Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng theo quy định của Bản Nội Quy này.
  - Có các quyền khác phù hợp với quy định của Bản Nội Quy này và các thỏa thuận khác (nếu có) với Chủ Đầu Tư.
- 11.2.** Cư Dân có các nghĩa vụ, bao gồm:
- Cư Dân phải tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn và yêu cầu mà Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý đưa ra có liên quan đến việc tuân thủ và thực hiện Bản Nội Quy này và các vấn đề có liên quan. Kịp thời phát hiện và thông báo cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý các hành vi vi phạm Bản Nội Quy này để Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý kịp thời ngăn chặn vi phạm, giảm thiểu các thiệt hại phát sinh.
  - Cư Dân phải thông báo và bảo đảm rằng: khách, nhà thầu và các bên liên quan khác của Cư Dân tuân thủ quy định của Bản Nội Quy này và các nội quy, quy định khác được áp dụng trong Khu Đô Thị và/hoặc Dự Án.
  - Đóng góp Phí Dịch Vụ đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Bản Nội Quy này.
  - Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu Vực Chung và

Công Trình Tiện Ích , và thực hiện bảo hành Phần Sở Hữu Riêng Của Cư Dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Bản Nội Quy này nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Đô Thị.

- e) Cư Dân chịu trách nhiệm bồi thường các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Cư Dân khác và/hoặc Chủ Đầu Tư do các hành vi vi phạm Bản Nội Quy và các nội quy, quy định khác áp dụng trong Khu Đô Thị của khách, nhà thầu và các bên liên quan khác của Cư Dân theo quy định của pháp luật.
- f) Khi chuyển giao quyền sở hữu, quyền sử dụng Nhà ở cho tổ chức, cá nhân khác dưới mọi hình thức, Cư Dân phải thông báo và phổ biến các quy định nêu tại Bản Nội Quy này và các nội quy, quy định khác áp dụng trong Khu Đô Thị và/hoặc Dự Án cho người được chuyển giao.
- g) Tôn trọng và thực hiện đúng các quy định về quy tắc ứng xử của Cư Dân quy định tại Điều 12 của Bản Nội Quy này.
- h) Có các nghĩa vụ khác theo quy định của Bản Nội Quy này và quy định khác của Chủ Đầu Tư phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam (nếu có).

## **ĐIỀU 12. QUY TẮC ỨNG XỬ CỦA CƯ DÂN**

### **12.1. Lưu trú**

- a) Cư Dân sử dụng Nhà ở của mình đúng mục đích theo Hợp Đồng Mua Bán và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích bất hợp pháp nào có thể làm ảnh hưởng đến uy tín của Khu Đô Thị và/hoặc Chủ Đầu Tư. Cư Dân không được làm bất cứ điều gì có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc gây nguy hại đến Cư Dân khác trong Khu Đô Thị hoặc trái với pháp luật Việt Nam.
- b) Cư Dân có nghĩa vụ thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra, thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư Dân khác trong Khu Đô Thị, nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của luật pháp Việt Nam như đăng ký tạm trú, tạm vắng, trật tự an ninh v.v... Khi có vấn đề gì, bất đồng, hay không hài lòng, Cư Dân nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến Cư Dân khác.

### **12.2. Sử dụng Tiện Ích Công Cộng**

- a) Mọi Cư Dân đều có quyền và nghĩa vụ ngang nhau trong việc sử dụng Tiện Ích Công Cộng và chỉ được sử dụng Tiện Ích Công Cộng đúng với chức năng và quy định của Bản Nội Quy này.
- b) Cư Dân không được ngăn cản, gây trở ngại Cư Dân khác sử dụng hợp pháp Tiện Ích Công Cộng.
- c) Cư Dân không được sử dụng Tiện Ích Công Cộng vào các mục đích bất hợp pháp, gây tổn hại đến uy tín, hình ảnh của Khu Đô Thị và/hoặc Chủ Đầu Tư, gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư Dân nào khác.

### **12.3. Sử dụng Khu Vực Chung**

- a) Cư Dân không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất cứ hình thức gì ở trên, bên dưới Khu Vực Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư hoặc điều chỉnh, thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Tiện Ích Công Cộng, Khu Vực Chung mà được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý mới được thực hiện.



- b) Cư Dân không được đặt hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Nhà ở, hay tại Khu Vực Chung. Nếu Cư Dân nào không tuân thủ quy định này, đồ đạc được đặt ở những nơi nói trên sẽ bị xem là vô chủ và sẽ do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý toàn quyền xử lý. Mọi chi phí cho việc xử lý các đồ đạc này sẽ do Cư Dân đó gánh chịu toàn bộ.
- c) Cư Dân có trẻ nhỏ phải tự chịu trách nhiệm với hành vi và sự an toàn của trẻ. Cư Dân phải cho trẻ nhỏ rời khu vực vui chơi trong trường hợp có bão kèm sấm sét và mưa to hay điều kiện thời tiết cực đoan; Không được cho trẻ nhỏ tiếp cận các khu vực đang được thi công, sửa chữa hoặc có nguy cơ không an toàn cho dù có hay chưa có cảnh báo không an toàn tại khu vực đó. Cư Dân không được tổ chức và/hoặc cho trẻ nhỏ chơi các trò chơi nguy hiểm hay bạo lực không được phép trong Khu Vực Chung.
- Cư Dân chịu trách nhiệm quản lý trẻ nhỏ và bảo đảm rằng trẻ nhỏ không sử dụng các vật, thiết bị có thể gây nguy hiểm cho sức khỏe, tính mạng của Cư Dân khác, bao gồm nhưng không giới hạn bởi: dao, vật sắc nhọn khác, các loại súng, đồ chơi có thể gây sát thương.
- d) Chủ Đầu Tư sẽ không chịu trách nhiệm với bất cứ thiệt hại hay mất mát nào đối với tài sản, sức khỏe, tính mạng của Cư Dân và bất kỳ Bên thứ ba nào gây ra do sự bất cẩn hoặc cẩu thả hay do không tuân thủ Bản Nội Quy, các nội quy, quy tắc hoạt động, sử dụng trong khu vực vui chơi và Khu Vực Chung.

#### **12.4. Sử dụng Nhà ở**

- a) Chủ sở hữu Nhà ở có thể cho thuê hoặc chuyển nhượng Nhà ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện theo quy định của Pháp luật; đồng thời, có trách nhiệm thông báo bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý về việc cho thuê hoặc chuyển nhượng đó. Chủ sở hữu Nhà ở phải đảm bảo những người cư trú trong/thuê lại Nhà ở phải là cá nhân có đầy đủ giấy tờ hợp pháp, không bị truy nã hoặc trốn tránh việc truy cứu trách nhiệm hình sự, và người thuê lại, nhận chuyển nhượng sẽ tuân thủ, thực hiện nghiêm túc Bản Nội Quy này.
- b) Trong bất kỳ trường hợp nào, Cư Dân không được quyền phá, thay đổi, di dời tường bao Nhà ở hoặc thay đổi vị trí, kích thước cổng ra vào của Nhà ở, hoặc mở thêm cổng cho Nhà ở, cũng như coi nói, làm thay đổi, biến dạng kiến trúc mặt ngoài của Nhà ở.

#### **12.5. An ninh, trật tự và yên tĩnh chung**

- a) Cư Dân được khuyến khích áp dụng các biện pháp bảo đảm an ninh, sử dụng những thiết bị an ninh hiện đại như thiết bị khóa, camera giám sát và hệ thống cảnh báo để bảo vệ Nhà ở của mình với điều kiện không gây bất tiện cho Cư Dân khác, phù hợp với Hợp Đồng Mua Bán, Bản Nội Quy và Pháp luật.
- b) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà Pháp luật nghiêm cấm, hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Đô Thị.
- c) Cư Dân không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, vv... dưới bất kỳ hình thức nào trong Nhà ở mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Cư Dân xung quanh. Cư Dân không được gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Nhà ở làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Đô Thị và sinh hoạt của Cư Dân khác đặc biệt là từ 22h đêm đến 07h sáng.

## **12.6. Cảnh quan chung**

Cư Dân phải có trách nhiệm và ý thức trong việc bảo vệ, giữ gìn cảnh quan chung của Khu Đô Thị. Cư Dân không được sơn cửa ra vào, mặt ngoài Nhà ở hay cửa sổ bằng những màu khác với màu kiến trúc mặt ngoài của Nhà ở nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư. Cư Dân không được đánh dấu, vẽ, sơn, dán, bôi bẩn, gắn, treo, dán áp phích, quảng cáo, đặt bảng hiệu phát tờ rơi, tờ bướm, tờ quảng cáo, các vật có bản chất và mục đích tương tự tại Khu Đô Thị, hoặc các công trình thuộc cảnh quan chung hoặc thực hiện bất kỳ hành động nào khác gây ảnh hưởng xấu đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị.

## **12.7. Phòng chống cháy nổ**

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

## **12.8. Đổ rác**

Rác thải sinh hoạt của Cư Dân phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý. Cư Dân không được xả rác, đổ bẩn, nước thải hoặc phế phẩm độc hại, nguy hiểm hay bất kỳ đồ vật nào khác có tính tương tự vào hệ thống cấp thoát nước, hệ thống thu gom và xử lý rác thải và các khu vực khác trong khuôn viên Khu Đô Thị. Việc dọn rác từ phòng chứa rác trung tâm do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý sắp xếp và chi phí này được tính trong Phí Dịch Vụ.

## **12.9. Lưu hành phương tiện đi lại và chỗ đỗ xe**

- a) Khi lái xe trong khuôn viên Khu Đô Thị, Cư Dân phải giảm tốc độ và tuân thủ các bảng hướng dẫn giao thông. Cư Dân phải tuân thủ các quy định về đỗ và lưu hành xe trong Khu Đô Thị do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý ban hành và áp dụng tùy theo từng thời điểm. Trong mọi trường hợp, nếu Cư Dân hoặc chủ sử dụng phương tiện dừng đỗ tạm thời ở lề đường hoặc khu vực khác của Khu Đô Thị, Cư Dân hoặc chủ sở hữu phương tiện phải đảm bảo không cản trở giao thông và sinh hoạt của Cư Dân khác.
- b) Ngoài chỗ đỗ xe riêng trong khuôn viên Khu Vực Riêng Của Cư Dân, Cư Dân có thể đỗ xe trong khu vực công, giữ xe của Chủ Đầu Tư trên cơ sở có trả phí.
- c) Cư Dân không được để bất kỳ đồ vật nào khác tại vị trí đỗ xe ưu tiên hoặc đỗ xe bừa bãi tại vị trí không được quy định làm nơi đỗ xe, nghiêm chỉnh chấp hành các nội quy, quy định để đảm bảo an toàn phòng cháy chữa cháy. Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm có quyền sửa đổi hoặc bổ sung các quy định đỗ xe này, và trong trường hợp này sẽ thông báo cho Cư Dân bằng văn bản về sự thay đổi đó.



### **12.10. Phơi đồ**

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

### **12.11. Nuôi động vật**

- a) Cư Dân không được nuôi động vật trong Nhà ở của mình nếu việc nuôi động vật đó làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của Cư Dân khác. Trong mọi trường hợp, Cư Dân không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi phóng uế bừa bãi, gây mất trật tự và vệ sinh tại Nhà ở khác, tại hoặc xung quanh khu vực Tiện Ích Công Cộng, Khu Vực Chung và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi và mọi tổn thất do chúng gây ra.
- b) Cư Dân không được nuôi, giữ hay giấu bất kỳ con vật nào mà theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý có thể làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung, vệ sinh môi trường, an ninh trật tự của Khu Đô Thị hay làm ảnh hưởng đến sức khỏe hoặc an toàn hay sinh hoạt bình thường của Cư Dân khác.
- c) Cư Dân nuôi động vật phải thực hiện các biện pháp đảm bảo an toàn đối với vật nuôi như tiêm phòng đúng quy định, xích và/hoặc đeo rọ mõm khi để vật nuôi đi lại trong Khu Vực Chung, không để vật nuôi hay động vật không được giám sát và chưa có biện pháp bảo đảm an toàn di chuyển ngoài Khu Vực Riêng Của Cư Dân.

### **12.12. Sử dụng bảng thông báo**

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

### **12.13. Ra vào Nhà ở**

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

### **12.14. Sử dụng công trình tiện ích**

Cư Dân và khách của mình được sử dụng các công trình tiện ích sẵn có thuộc Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư trong khuôn viên Khu Đô Thị. Chủ Đầu Tư sẽ áp dụng một mức phí nhất định khi Cư Dân sử dụng công trình tiện ích. Chủ Đầu Tư sẽ ban hành các quy định liên quan đến việc sử dụng công trình tiện ích.

Cư Dân và khách của mình có nghĩa vụ phải tuân thủ mọi quy định do Chủ Đầu Tư ban hành khi sử dụng công trình tiện ích. Chủ Đầu Tư có quyền thay đổi các quy định này mà không phải báo trước cho Cư Dân.

### **12.15. Các hạn chế khác về sử dụng Căn Nhà**

- a) Cư Dân có nhu cầu treo biển, gồm tên của Cư Dân và các biển hiệu, logo, áp phích quảng cáo cỡ nhỏ trong phạm vi Khu Vực Riêng Của Cư Dân thì phải thông báo cụ thể bằng văn bản cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý và phải được chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý trước khi thực hiện. Biển hiệu, áp phích của Cư Dân phải đảm bảo mỹ quan đô thị, an toàn kỹ thuật và an toàn kết cấu xây dựng, an toàn phòng chống cháy nổ và tuân thủ các quy định của pháp luật về quảng cáo và quy định có liên quan của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Doanh Nghiệp Quản Lý.





- b) Cư Dân không được cho công ty viễn thông thuê hoặc Bên thứ ba khác thuê lại để lắp đặt cột ăng ten phát sóng hoặc lắp đặt biển quảng cáo khổ lớn tại khu vực Nhà ở.

#### **12.16. Bảo hiểm**

- a) Khuyến khích Cư Dân mua bảo hiểm cho Khu Vực Riêng Của Cư Dân.
- b) Trong quá trình sử dụng Nhà ở, nếu pháp luật Việt Nam có quy định Cư Dân phải mua bảo hiểm cháy nổ, bảo hiểm trách nhiệm dân sự và các loại bảo hiểm khác (nếu có) đối với Nhà ở thì Cư Dân có trách nhiệm mua bảo hiểm theo đúng quy định của pháp luật.

### **ĐIỀU 13. HOÀN THIỆN NỘI THẤT, SỬA CHỮA, CẢI TẠO NHÀ Ở, KHU VỰC RIÊNG CỦA CƯ DÂN**

**13.1.** Trừ trường hợp Chủ Đầu Tư có quy định khác vào từng thời điểm (kể cả sau khi Hợp Đồng Mua Bán được ký kết), việc thi công hoàn thiện nội thất sau khi được bàn giao nhà ở xây thô, hoặc việc sửa chữa, cải tạo và hoàn thiện Khu Vực Riêng Của Cư Dân (sau đây gọi chung là “**Sửa chữa**”) được thực hiện theo quy định tại Điều này của Bản Nội Quy này.

#### **13.2. Quy định và hướng dẫn trước khi Sửa chữa**

- a) Việc Sửa chữa chỉ được thực hiện với điều kiện đảm bảo không ảnh hưởng đến Chủ Đầu Tư và Cư Dân khác đồng thời đáp ứng được các điều kiện theo quy định của Bản Nội Quy này, quy định của pháp luật liên quan và sau khi có được chấp thuận từ Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý và/hoặc Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- b) Trước khi thực hiện Sửa chữa, Cư Dân có trách nhiệm liên hệ với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý để được phổ biến các quy định về trình tự thủ tục, an ninh trật tự, vệ sinh môi trường và đặt cọc đảm bảo thi công. Cư Dân phải bảo đảm rằng việc Sửa chữa chỉ được thực hiện sau khi Bên Mua đã thực hiện việc đăng ký Sửa chữa, đã đặt cọc đảm bảo thi công và có chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư (“**Văn bản chấp thuận Sửa chữa**”) theo quy định tại Bản Nội Quy này hoặc quy định khác có liên quan của Chủ Đầu Tư được Chủ Đầu Tư ban hành, tùy từng thời điểm với điều kiện là các nội dung này phù hợp với các quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm đó. Ngoài ra, tùy từng trường hợp cụ thể và phù hợp với Quy định của pháp luật Việt Nam từng thời điểm, Cư Dân có thể phải được chấp thuận bằng văn bản của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền của Việt Nam trước khi tiến hành Sửa chữa.
- c) Đăng ký Sửa chữa:**
- Việc đăng ký Sửa chữa phải được thực hiện ít nhất 10 (mười) ngày làm việc trước khi bắt đầu công việc Sửa chữa .
  - Hồ sơ đăng ký Sửa chữa gồm: Đơn đăng ký Sửa chữa (theo mẫu 1 kèm theo Bản Nội Quy này) và Các giấy tờ pháp lý, hồ sơ kỹ thuật kèm theo (Biên bản bàn giao nhà phân thô và hoàn thiện mặt đứng, Chứng minh thư nhân dân của Cư Dân, Hồ sơ thiết kế Sửa chữa nhà ở (nếu có), Văn bản xác nhận hiện trạng của các Cư Dân liền kề (nếu có), Hồ sơ năng lực của đơn vị thi công và Danh sách công nhân tham gia thi công, Hợp đồng vận chuyển rác thải (nếu có) và các hồ sơ giấy tờ khác theo quy định của Chủ Đầu Tư và Pháp luật.
- d) Đặt cọc đảm bảo hoạt động Sửa chữa: Cư Dân phải đặt cọc đảm bảo hoạt động Sửa chữa một khoản tiền là **25.000.000 đồng** (Hai mươi lăm triệu đồng Việt Nam) bằng tiền mặt và được nộp cho Chủ Đầu Tư cùng với Đơn đăng ký Sửa chữa. Khi nhận khoản tiền đặt cọc, Chủ Đầu Tư sẽ cấp cho Cư Dân một Giấy xác nhận đặt cọc Sửa chữa (mẫu Giấy xác nhận đặt cọc Sửa chữa theo mẫu 2 đính kèm Bản Nội Quy này). Khoản tiền đặt cọc này sẽ được Chủ Đầu Tư hoàn lại (và không tính lãi) cho Cư Dân trong vòng 5 ngày làm việc kể từ ngày Chủ Đầu Tư cấp Giấy xác nhận hoàn công cho Cư Dân theo quy định tại điểm d Điều 13.4 của Bản Nội

Quy này. Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý có quyền sử dụng khoản đặt cọc để chi trả chi phí dọn rác và/hoặc khắc phục các thiệt hại của Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng do hoạt động Sửa chữa của Cư Dân gây ra. Trong trường hợp chi phí khắc phục vượt quá khoản tiền đặt cọc, Cư Dân sẽ thanh toán khoản vượt quá này trong một khoản thời gian hợp lý theo thông báo của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý. Các Bên thống nhất khoản tiền đặt cọc này chỉ sử dụng cho mục đích đảm bảo nghĩa vụ của Cư Dân trong quá trình Sửa chữa đã nêu ở trên, và không sử dụng để phạt cọc theo quy định của Bộ luật Dân sự.

- e) **Chấp thuận Sửa chữa của Chủ Đầu Tư:** Chủ Đầu Tư sau khi tiếp nhận Đơn đăng ký Sửa chữa và hồ sơ liên quan từ Cư Dân phải tiến hành thẩm tra và xác nhận việc chấp thuận Sửa chữa trong vòng 07 (bảy) ngày làm việc sau đó bằng việc cấp Văn bản chấp thuận Sửa chữa (theo mẫu 3 kèm theo Bản Nội Quy này). Trường hợp Chủ Đầu Tư từ chối thì phải nêu rõ lý do có căn cứ và hướng dẫn Cư Dân sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Đơn đăng ký thi công và hồ sơ kèm theo.

Văn bản chấp thuận Sửa chữa được Chủ Đầu Tư cấp Cư Dân được hiểu là một thủ tục theo quy định chung của Khu Đô Thị để đảm bảo cho việc quản lý một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại và thân thiện môi trường. Văn bản chấp thuận Sửa chữa không thay thế cho Giấy phép xây dựng theo Quy định của pháp luật Việt Nam, và Cư Dân có trách nhiệm làm việc với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy phép xây dựng (nếu có).

- f) Cư Dân sẽ cử/đăng ký một người đại diện để phối hợp và hỗ trợ Chủ Đầu Tư giám sát và kiểm tra quá trình Sửa chữa của Cư Dân.

### 13.3. Quy định và hướng dẫn trong quá trình Sửa chữa

- a) Cư Dân cần bảo đảm rằng việc Sửa chữa được thực hiện chính xác theo Hồ sơ kỹ thuật và biện pháp thi công Sửa chữa đã được Chủ Đầu Tư chấp thuận, phù hợp với Giấy phép xây dựng do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp (nếu có) và Văn bản chấp thuận Sửa chữa được Chủ Đầu Tư cấp.
- b) Việc thay đổi bất cứ thiết kế hay vật liệu nào ở mặt ngoài của Nhà ở và/hoặc Khu Vực Riêng Của Cư Dân đều phải có sự phê duyệt trước của Chủ Đầu Tư bởi các thay đổi đó sẽ ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Khu Đô Thị.
- c) Cư Dân phải làm rào, chắn an toàn và bạt phủ phải được dựng xung quanh khu vực Sửa chữa để phòng ngừa tiếng ồn, bụi và vật liệu phế thải xây dựng vượt ra khỏi khu vực Sửa chữa ảnh hưởng đến môi trường chung và sinh hoạt của Cư Dân khác.
- d) Cư Dân phải bảo đảm rằng các ga công xung quanh khu vực Sửa chữa luôn được đầy và bảo vệ tránh bị mảnh vụn xây dựng rơi vào. Cư Dân sẽ tự chịu trách nhiệm cho bất kỳ trường hợp tắc hoặc hỏng nào đối với đường cấp, thoát nước, hố ga và các tài sản/công trình khác bao gồm cả trách nhiệm chi trả các chi phí phát sinh cho việc sửa chữa, thông tắc nếu những hư hỏng đó do việc Sửa chữa của Cư Dân gây ra.
- e) Cư Dân không được trộn vữa, xi măng hoặc bê tông tại Khu Vực Chung. Mọi loại cấp phối xi măng hoặc bê tông đều phải được trộn bên trong khuôn viên Khu Vực Riêng Của Cư Dân.
- f) Tất cả các loại rác thải từ việc Sửa chữa phải được tập kết bên trong khuôn viên Khu Vực Riêng Của Cư Dân hoặc có thể được đổ vào trong thùng chứa do nhà thầu của Cư Dân cung cấp. Thùng chứa phải được lót dưới bằng tấm gỗ để tránh hư hỏng cho lối đi/mặt đường. Bất kỳ sự hư hỏng nào gây ra cho mặt đường/via hè, Khu Vực Chung đều phải được sửa chữa ngay.
- g) Nghiêm cấm Cư Dân, nhà thầu (và nhân viên của họ) để/đặt bất cứ vật liệu hoặc phế thải xây dựng hoặc đồ dùng, vật khác tại Khu Vực Chung khi chưa có sự đồng ý của Chủ Đầu Tư hoặc Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư, Khu Vực Riêng Của Cư Dân khác khi chưa có sự đồng ý

của Chủ Đầu Tư và/hoặc Cư Dân đó trong suốt quá trình Sửa chữa. Nhà thầu/Cư Dân phải áp dụng mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để tránh làm hư hại đến Khu Vực Chung và Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư, Khu Vực Riêng Của Cư Dân khác. Cư Dân và nhà thầu phải chịu trách nhiệm sửa chữa, khắc phục mọi hư hại, bồi thường thiệt hại cho Chủ Đầu Tư và các Cư Dân khác cho bất cứ hư hại nào do Cư Dân và/hoặc nhà thầu, nhân viên của nhà thầu gây ra trong quá trình Sửa chữa.

- h) Nhà thầu, nhân viên của nhà thầu chỉ được phép làm việc trong khuôn viên Khu Vực Riêng Của Cư Dân, nghiêm cấm nhà thầu, nhân viên của nhà thầu đi vào địa phận thuộc Khu Vực Riêng Của Chủ Đầu Tư, Khu Vực Riêng Của Cư Dân khác. Trường hợp vi phạm nhà thầu, nhân viên của nhà thầu đó sẽ bị yêu cầu rời Khu Đô Thị ngay lập tức và sẽ không được phép quay lại, đồng thời, tùy theo mức độ vi phạm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý có quyền xem xét dừng hoạt động thi công Sửa chữa và thông báo bằng văn bản cho Cư Dân về vấn đề này.
- i) Công nhân trong các tổ, đội thi công của nhà thầu nếu có nhu cầu lưu trú qua đêm tại công trình thì Cư Dân/nhà thầu phải làm thủ tục khai báo tạm trú, tạm vắng tại Công an phường và nộp 01 bản danh sách (tên và địa chỉ, số chứng minh thư nhân dân) cho bộ phận hành chính của Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý để phối hợp quản lý.
- j) Khi thực hiện đấu nối đường ống kỹ thuật thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt, Cư Dân liên hệ với Chủ Đầu Tư để được hướng dẫn chi tiết và giám sát, nghiệm thu việc đấu nối vào hệ thống chung của Dự Án, làm cơ sở hoàn công phục vụ công tác sửa chữa, duy tu, bảo trì sau này.
- k) Để bảo đảm an toàn trong quá trình thi công hoàn thiện nội thất, Cư Dân và nhà thầu thi công có trách nhiệm mua bảo hiểm theo quy định của pháp luật Việt Nam. Trường hợp không mua bảo hiểm, Cư Dân và nhà thầu thi công hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với các thiệt hại xảy ra cho Cư Dân, nhà thầu thi công, Chủ Đầu Tư và bất kỳ Bên thứ ba nào khác bị ảnh hưởng trong quá trình thi công.

#### 13.4. Quy định và hướng dẫn sau khi Sửa chữa

- a) Sau khi hoàn thành việc Sửa chữa, Cư Dân phải khôi phục lại hiện trạng Khu Vực Chung, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống đường, Khu vực riêng khác như trước khi thực hiện hoạt động Sửa chữa. Trong vòng 05 (năm) ngày kể từ ngày hoàn tất hoạt động Sửa chữa, nếu Cư Dân không thực hiện việc khôi phục hiện trạng các công trình, hạng mục bị ảnh hưởng nêu trên, Chủ Đầu Tư có quyền tự thuê nhà thầu tiến hành sửa chữa, khôi phục hiện trạng và Cư Dân có trách nhiệm thanh toán lại các chi phí này cho Chủ Đầu Tư hoặc thanh toán trực tiếp cho nhà thầu theo yêu cầu của Chủ Đầu Tư.
- b) Cư Dân sẽ bảo đảm rằng tất cả các rác thải, phế liệu do Sửa chữa, cải tạo và hoàn thiện Nhà ở (và Khu vực riêng khác) được dọn dẹp và vận chuyển ra những bãi chất thải được phép bên ngoài Khu Đô Thị.
- c) Chủ Đầu Tư sẽ không chịu trách nhiệm đối những khiếu nại của Cư Dân khác hoặc Bên thứ ba bất kỳ liên quan đến bất cứ vấn đề gì phát sinh từ việc Sửa chữa của Cư Dân không phải do lỗi của Chủ Đầu Tư.
- d) Cư Dân chỉ được coi là hoàn thành nghĩa vụ của mình sau khi Sửa chữa nếu có xác nhận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư (“Giấy xác nhận hoàn công”). Giấy xác nhận hoàn công theo mẫu 4 đính kèm Bản Nội Quy này.

#### 13.5. Trạm kiểm soát an ninh

Mọi việc giao nhận và di dời vật liệu phục vụ Sửa chữa phải được báo cáo tại trạm kiểm soát an ninh của nhà bảo vệ (nếu có) trước khi công việc được thực hiện.



### **13.6. Thời gian Sửa chữa**

Để đảm bảo hoạt động Sửa chữa không ảnh hưởng tới các Cư Dân khác, việc Sửa chữa sẽ được thực hiện trong biểu thời gian như sau và có thể được thay đổi theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm:

- a) Từ thứ hai đến thứ sáu:
  - Sáng từ 7h30 đến 12h00;
  - Chiều từ 13h30 đến 18h00.
- b) Thứ bảy: Từ 7h30 sáng đến 12h00.
- c) Riêng chiều ngày thứ bảy, chủ nhật và các ngày lễ, tết chỉ được làm các hạng mục không gây tiếng ồn như: không sử dụng máy hàn, máy cắt gạch, khoan đục tường... tránh làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Nhà ở lân cận khác.

### **13.7. Nhân viên của Nhà thầu**

Cư Dân sẽ nhắc nhở nhà thầu rằng nhà thầu sẽ chịu trách nhiệm về tính hợp pháp và điều kiện làm việc của các công nhân của họ theo Quy định của pháp luật Việt Nam.

### **13.8. Trách nhiệm của Cư Dân và Nhà thầu**

- a) Trong quá trình Sửa chữa, Cư Dân có trách nhiệm đôn đốc nhà thầu, nhân viên của nhà thầu tuân thủ Bản Nội Quy và quy định tại Điều này. Nếu nhà thầu hoặc nhân viên của nhà thầu không thực hiện hoặc thực hiện không đúng quy định tại Bản Nội Quy, quy định tại Điều này thì Chủ Đầu Tư theo thẩm quyền quy định tại Bản Nội Quy này có quyền từ chối việc ra vào Khu Đô Thị của nhà thầu và nhân viên của nhà thầu, đồng thời yêu cầu Cư Dân phải chịu trách nhiệm khắc phục (bao gồm thanh toán các khoản tiền phạt, tiền khắc phục hậu quả, bồi thường...) và/hoặc quyết định đình chỉ việc xây dựng (nếu cần thiết).
- b) Cư Dân và các nhà thầu của họ sẽ chịu trách nhiệm về những tổn hại xảy ra với nhân viên của nhà thầu, Chủ Đầu Tư, các Cư Dân trong Khu Đô Thị hoặc bất kỳ Bên thứ ba nào khác phát sinh từ hoặc liên quan đến công việc Sửa chữa.
- c) Cư Dân và các nhà thầu của họ sẽ chịu mọi trách nhiệm đối với mọi hành vi vi phạm quy định về an ninh, an toàn, vệ sinh môi trường gây ra bởi Cư Dân, nhà thầu và nhân viên của nhà thầu trong quá trình Sửa chữa.
- d) Cư Dân và nhà thầu của Cư Dân phải chịu trách nhiệm giữ cho Khu Vực Chung luôn sạch sẽ và tiến hành hàng ngày việc dọn dẹp những công việc còn lại, gạch, vữa, vật liệu phế thải (bao gồm cả việc tẩy sạch vết dầu, sơn...) trước khi kết thúc Ngày làm việc.
- e) Cư Dân và nhà thầu của Cư Dân phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với bất kỳ vi phạm và/hoặc thiệt hại phát sinh từ hoặc có liên quan đến việc Sửa chữa ngay cả khi Chủ Đầu Tư cho phép Cư Dân thực hiện việc Sửa chữa đó.

## **CHƯƠNG V. XỬ LÝ VI PHẠM VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

### **ĐIỀU 14. XỬ LÝ VI PHẠM**

- 14.1.** Chủ Đầu Tư có quyền yêu cầu Cư Dân chấm dứt và khắc phục (nếu có) tất cả các hành vi vi phạm và bồi thường thiệt hại phát sinh cho bên bị thiệt hại (nếu có) trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày nhận được khiếu nại bằng văn bản hoặc thời gian khác nhằm đảm bảo lợi ích của Cư Dân khác.

- 14.2.** Trong trường hợp Cư Dân không chấm dứt và khắc phục hành vi vi phạm trong thời gian đề cập tại Điều 14.1 trên, Chủ Đầu Tư, tùy vào tính nghiêm trọng của hành vi vi phạm, sẽ thông báo tới các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để can thiệp và/hoặc khắc phục các hành vi vi phạm này. Cư Dân vi phạm sẽ phải thanh toán tất cả chi phí khắc phục theo thời hạn do Chủ Đầu Tư đề nghị.
- 14.3.** Cư Dân vi phạm có thể bị thông báo hành vi vi phạm tại Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng hoặc gửi thông báo tới từng Nhà ở trong Khu Đô Thị.
- 14.4.** Trong trường hợp Cư Dân vi phạm không chấm dứt hành vi vi phạm sau khi các Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền can thiệp và/hoặc không hoàn trả các chi phí khắc phục, bồi thường thiệt hại (nếu có), Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp sau:
- Tạm dừng hoặc đề nghị đơn vị cung cấp nước, điện tạm dừng cung cấp nước, điện vào Nhà ở cho đến khi Cư Dân chấm dứt hành vi vi phạm và khắc phục hậu quả các hành vi vi phạm.
  - Tiến hành các thủ tục tố tụng pháp lý và hành chính đối với những Cư Dân trên theo Quy định của pháp luật Việt Nam, những Cư Dân này sẽ chịu tất cả chi phí pháp lý và hành chính cho những thủ tục này.
  - Trong trường hợp Cư Dân không thanh toán đầy đủ và đúng thời hạn các khoản tiền phạt vi phạm và/hoặc bồi thường thiệt hại cùng các chi phí liên quan khác như quy định tại Điều này, Chủ Đầu Tư sẽ áp dụng lãi suất chậm thanh toán bằng 0,05%/ngày (không phải không năm phần trăm một ngày) trên tổng số tiền chậm thanh toán, và được tính bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán đến ngày thực tế thanh toán đầy đủ các khoản phải thanh toán.

## **ĐIỀU 15. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 15.1.** Bất cứ tranh chấp nào giữa các Cư Dân hoặc giữa Cư Dân với Chủ Đầu Tư liên quan đến quyền sử dụng trong Khu Đô Thị sẽ được giải quyết trước tiên trên cơ sở hòa giải (Cư Dân tự hòa giải hoặc Chủ Đầu Tư tổ chức hòa giải).
- 15.2.** Nếu không hòa giải được, các bên có quyền đưa tranh chấp ra tòa án có thẩm quyền nơi Chủ Đầu Tư có trụ sở chính để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

## **ĐIỀU 16. ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- 16.1.** Bản Nội Quy này được sửa đổi, bổ sung theo quyết định của Chủ Đầu Tư, phù hợp với thẩm quyền theo từng thời điểm quy định tại Bản Nội Quy này, trừ trường hợp pháp luật Việt Nam có quy định khác hoặc Chủ Đầu Tư có văn bản thể hiện rõ ràng việc từ chối thực hiện quyền này. Nội dung sửa đổi, bổ sung sẽ không được vi phạm các quy định của pháp luật Việt Nam có liên quan tại thời điểm sửa đổi, bổ sung và không đi ngược lại lợi ích của Chủ Đầu Tư quy định tại Bản Nội Quy này.
- 16.2.** Để phù hợp với quy định của pháp luật và Dự Án, Chủ Đầu Tư và Cư Dân đồng ý rằng trong trường hợp bất kỳ điều khoản của Bản Nội Quy cần được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và/hoặc cho phép thực hiện thì các nội dung này của Bản Nội Quy chỉ được thực hiện khi có sự phê duyệt và/hoặc cho phép đó của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Việc một, một số hoặc các điều khoản của Bản Nội Quy chưa hoặc không có hiệu lực sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã ký hoặc hiệu lực của bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở đã ký giữa Chủ Đầu Tư với Bên Mua/Cư Dân.
- 16.3.** Trong trường hợp bất kỳ điều khoản nào của Bản Nội Quy trái pháp luật hoặc vô hiệu hoặc không có khả năng thực hiện trên thực tế, thì điều khoản đó sẽ không được thực hiện và sẽ không ảnh hưởng đến hiệu lực thực hiện của các điều khoản khác của Bản Nội Quy. Chủ Đầu Tư sẽ nỗ lực tối đa để thay thế điều khoản nói trên bằng một điều khoản khác có hiệu lực và có thể thi hành thoả đáng. Điều khoản thay thế sẽ chỉ khác với điều khoản bị thay thế ở mức độ ít nhất có thể.



- 16.4. Các phụ lục (nếu có) kèm theo Bản Nội Quy là phần không tách rời với Bản Nội Quy.
- 16.5. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ Đầu Tư và Cư Dân cam kết cùng thực hiện đúng Bản Nội Quy này.
- 16.6. Cư Dân cam kết, khi cho bên khác thuê, sử dụng Nhà ở của mình hoặc chuyển nhượng lại Hợp đồng mua bán cho một bên khác, Cư Dân có nghĩa vụ thông báo cho bên thuê, bên sử dụng hoặc nhận chuyển nhượng các quy định của Bản 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.
- 16.7. Những vấn đề khác chưa được đề cập trong Bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Pháp luật có liên quan.
- 16.8. Bản Nội Quy này gồm 16 (mười sáu) Điều khoản và được lưu giữ 01 (một) bản gốc tại trụ sở của Chủ Đầu Tư.

**CHỦ ĐẦU TƯ**

**BÊN MUA/CƯ DÂN**

Xác nhận đã đọc, đã hiểu và hoàn toàn thống nhất với nội dung của Bản Nội Quy này

## MẪU 1. ĐƠN ĐĂNG KÝ SỬA CHỮA NHÀ Ở, THI CÔNG HOÀN THIỆN NỘI THẤT

Kính gửi: Công ty [ ]

**1. Tên đơn vị/cá nhân:** [ ]

Là bên mua Căn Nhà số.....theo Hợp đồng mua bán nhà ở số [ ] ngày [ ]/[ ]/[ ], Văn bản chuyển nhượng hợp đồng số [ ] ngày [ ]/[ ]/[ ].

**2. Đề nghị được sửa chữa, thi công nội thất Căn Nhà với nội dung như sau:**

- Khu vực sửa chữa, thi công nội thất: [ ]
- Hạng mục sửa chữa, thi công nội thất: [ ]
- Thời gian sửa chữa, thi công nội thất: từ ngày [ ]/[ ]/[ ] đến ngày [ ]/[ ]/[ ]
- Nhà thầu thi công: [ ]
- Số điện thoại liên lạc trong quá trình thi công: của Cư Dân [ ] và của Nhà thầu [ ]

**3. Gửi kèm theo đơn:**

- Biên bản bàn giao nhà phân thô và hoàn thiện mặt đứng.
- Chứng minh thư nhân dân của Cư Dân.
- Bản vẽ sửa chữa/thi công nội thất Căn Nhà: Số lượng: [ ] bộ; Hình thức: [ ]
- Hồ sơ năng lực của nhà thầu: [ ] bộ.
- Dự kiến danh sách nhân viên của nhà thầu.
- Văn bản xác nhận hiện trạng của các Cư Dân liên kế.
- Văn bản khác (nếu có) theo quy định của pháp luật và Chủ Đầu Tư.

**4. Cư Dân và nhà thầu thi công cam kết:**

- Tôn trọng và thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bản Nội Quy và quy định khác của Chủ đầu tư về Sửa chữa Nhà ở.
- Chịu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật và quy định của Chủ đầu tư khi có vi phạm và/hoặc gây thiệt hại cho Chủ đầu tư và/hoặc Bên thứ ba.

**NHÀ THẦU THI CÔNG**

**CƯ DÂN/NGƯỜI ĐĂNG KÝ**

## MẪU 2. XÁC NHẬN ĐẶT CỌC THI CÔNG

Công ty [ ]

**Căn cứ:**

- Quy định có liên quan tại Bản Nội Quy;
- Đơn đăng ký sửa chữa nhà ở/thi công hoàn thiện nội thất ngày [ ]/[ ]/[ ] của ông/bà [ ] (“**Đơn đăng ký sửa chữa**”);
- Thực tế thực hiện đặt cọc của ông/bà [ ]

**Xác nhận:**

- Ông/bà [ ] là khách mua Căn Nhà số: [ ] đã thực hiện việc đặt cọc đảm bảo sửa chữa/thi công nội thất Căn Nhà.
- Số tiền đặt cọc: [ ] đồng (Bằng chữ: [ ] đồng Việt Nam).
- Thời gian đặt cọc: ngày [ ]/[ ]/[ ].
- Ông/bà [ ] sẽ được hoàn trả số tiền đặt cọc sau [ ] ngày làm việc kể từ ngày được Chủ đầu tư cấp giấy xác nhận hoàn thành sửa chữa/thi công nội thất.
- Trường hợp Ông/bà [ ] và/hoặc nhà thầu thi công nội thất vi phạm các quy định của Bản Nội Quy khi thực hiện sửa chữa/thi công nội thất, và/hoặc gây thiệt hại cho Chủ đầu tư và/hoặc bên thứ ba thì Chủ đầu tư được chủ động trừ số tiền đặt cọc vào nghĩa vụ thanh toán tiền phạt và bồi thường thiệt hại của Ông/bà [ ] và/hoặc nhà thầu thi công.
- Trường hợp số tiền đặt cọc không đủ thanh toán tiền phạt và bồi thường thiệt hại của Ông/bà [ ] và/hoặc nhà thầu thi công thì Ông/bà [ ] có trách nhiệm thanh toán bổ sung số tiền còn thiếu.

**CÔNG TY [ ]**



### MẪU 3. VĂN BẢN CHẤP THUẬN SỬA CHỮA/THI CÔNG NỘI THẤT

Công ty [ ]

**Căn cứ:**

- Đơn đăng ký sửa chữa nhà ở/thi công hoàn thiện nội thất ngày [ ]/[ ]/[ ] của ông/bà [ ] (“**Đơn đăng ký sửa chữa**”);
- Bản vẽ sửa chữa/thiết kế nội thất kèm theo Đơn đăng ký thi công nội thất (“**Bản vẽ thiết kế nội thất**”);

**Xác nhận:**

- Chấp thuận và cho phép Ông/bà [ ] là khách mua Căn Nhà số: [ ];
- Đơn vị thi công: [ ]

Được tiến hành sửa chữa, thi công nội thất Căn Nhà trên đây theo đúng nội dung Đơn đăng ký sửa chữa, thi công nội thất và Bản vẽ thiết kế nội thất đã cung cấp kèm theo đơn.

Thời gian thi công: [ ]/[ ]/[ ], Ông/bà [ ] và Đơn vị thi công có trách nhiệm:

1. Tuân thủ quy định của Bản Nội Quy và quy định khác có liên quan của Chủ đầu tư trong quá trình sửa chữa, thi công nội thất công trình.
2. Chấp hành sự quản lý của Chủ đầu tư/Ban Quản Lý.
3. Trong trường hợp có phát sinh phản ánh từ các Cư Dân khác đối với những bất tiện từ việc thi công trong Giấy phép này, bất cứ lúc nào việc thi công cũng có thể bị tạm hoãn hoặc đình chỉ.
4. Thời gian thi công cho phép từ 7h30 đến 18h00 các ngày (từ thứ 2 đến thứ 6) và từ 7h30 đến 12h00 ngày thứ bảy. Trong trường hợp cần thêm thời gian thi công, Đơn vị thi công phải đăng ký với Chủ đầu tư.
5. Tuân thủ các quy định của pháp luật về quản lý thi công xây dựng, an toàn lao động .... trong thời gian thi công.

CÔNG TY [ ]

**MẪU 4. GIẤY XÁC NHẬN CƯ DÂN HOÀN THÀNH  
SỬA CHỮA/HOÀN THIỆN NỘI THẤT**

Công ty [ ]

**Căn cứ:**

- Đơn đăng ký sửa chữa nhà ở/thi công hoàn thiện nội thất ngày [ ]/[ ]/[ ] của ông/bà [ ] (“Đơn đăng ký sửa chữa”);
- Bản vẽ sửa chữa/thiết kế nội thất kèm theo Đơn đăng ký thi công nội thất (“**Bản vẽ thiết kế nội thất**”);
- Văn bản chấp thuận thi công nội thất của Công ty [ ] ngày [ ]/[ ]/[ ];
- Biên bản kiểm tra thi công ngày [ ]/[ ]/[ ] giữa đại diện Chủ Đầu Tư [ ], ông/bà [ ] và nhà thầu thi công.

**Chủ đầu tư xác nhận:**

- Căn Nhà số: [ ] đã hoàn thành sửa chữa/thi công nội thất bởi nhà thầu [ ], vào ngày [ ]/[ ]/[ ].
- Việc sửa chữa/thi công nội thất Căn Nhà của Cư Dân được thực hiện theo đúng nội dung bản vẽ mà Cư Dân đã đệ trình kèm theo Đơn đăng ký sửa chữa/thi công nội thất.
- Việc sửa chữa/thi công nội thất Căn Nhà của Cư Dân được thực hiện theo đúng nội dung của Bản Nội Quy.
- Không có/đã hoàn thành việc sửa chữa, khắc phục vi phạm/đã bồi thường thiệt hại đối với Khu Vực Chung và Tiện Ích Công Cộng (nếu có).
- Ông/bà [ ] được nhận lại tiền đặt cọc đảm bảo thi công sau [ ] ngày làm việc kể từ ngày được cấp Giấy xác nhận này.

**CÔNG TY [ ]**