CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ
ĐOÀN NGUYÊN

DRAFT

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Ông/Bà: …….

Số: …….

Ký hiệu và thông tin Nhà Ở: ……..

MỤC LỤC

PHẦN A. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ 4

PHẦN B. ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG 5

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở 5

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở 7

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN 7

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở 8

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở 9

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở 10

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ 11

ĐIỀU 8. CÁC THỎA THUẬN VỀ PHẦN SỞ HỮU CHUNG TRONG DỰ ÁN VÀ SỞ HỮU RIÊNG, QUẢN LÝ VẬN HÀNH DỰ ÁN 14

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN 15

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA 18

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG 23

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN 25

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG 26

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG 26

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO 28

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC 29

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP 29

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG 30

PHỤ LỤC 1 31

PHỤ LỤC 2 34

PHỤ LỤC 3 35

PHỤ LỤC 4 36

DRAFT

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

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày ... tháng ... năm ....

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: ……

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 28 tháng 11 năm 2023;

Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24 tháng 7 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Quyết định số 3952/QĐ-UBND ngày 29 tháng 3 năm 2010 của Ủy ban nhân dân quận 2 về phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732 m^2, phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, quận 2 và Quyết định số 3749/QĐ-UBND ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Ủy ban nhân dân Thành phố Thủ Đức về điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án Khu nhà ở diện tích 60.732 m^2, phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, thành phố Thủ Đức;

Căn cứ Văn bản số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03 tháng 11 năm 2012 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông – Cát Lái, quận 2 và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11 tháng 02 năm 2022 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư;

Căn cứ Bản vẽ thiết kế cơ sở được Cục Quản lý hoạt động xây dựng thẩm định đính kèm Công văn số 94/HĐXD-QLTK ngày 24 tháng 4 năm 2023;

Căn cứ Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công hạng mục 67 căn nhà ở thấp tầng thuộc dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên phê duyệt;

Căn cứ Văn bản số 2984/SXD-PTĐT ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở tại phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức do Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên làm chủ đầu tư đủ điều kiện bán;

Căn cứ các văn bản, tài liệu khác có liên quan của Dự Án;

Căn cứ vào nhu cầu và thỏa thuận của Các Bên.

Các Bên dưới đây gồm:

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

- Tên tổ chức: **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0305090745 do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư (nay là Sở Tài chính) Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/7/2007, sửa đổi bổ sung tùy từng thời điểm.
- Người đại diện theo pháp luật: Ông **LEE LEONG SENG** Chức danh: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 26, Saigon Centre, Tòa 2, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
- Điện thoại liên hệ: +84 028 38218000 Fax: ……

DRAFT

- Số tài khoản: 116 002 970 955 Tại Ngân hàng: Vietinbank - CN TP. Hà Nội
- Mã số thuế: 0305090745

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

- Tên tổ chức, cá nhân: .....
- CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số: ……. cấp ngày: ……/……/……, tại
- Nơi đăng ký cư trú: .....
- Địa chỉ liên hệ: .....
- Điện thoại liên hệ: …… Fax (nếu có): .....
- Số tài khoản (nếu có): …….. Tại Ngân hàng: .....
- Mã số thuế (nếu có): .....

Bên Bán và Bên Mua trong hợp đồng này tùy theo ngữ cảnh được hiểu như sau: "**Bên**" là Bên Bán hoặc Bên Mua, "**Các Bên"** hoặc **"Hai Bên**" là Bên Bán và Bên Mua.

Hai Bên thống nhất ký kết hợp đồng mua bán nhà ở này ("**Hợp Đồng**") với các nội dung sau đây:

PHẦN A. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

Trong Hợp Đồng này (bao gồm các Phụ Lục, biểu mẫu và các văn bản đính kèm Hợp Đồng), trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, những từ, cụm từ viết hoa sau đây sẽ được hiểu như sau:

1. **"Hợp Đồng"** là Hợp đồng mua bán nhà ở này và toàn bộ các phụ lục, biểu mẫu, văn bản đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này tại từng thời điểm.
2. **"Chủ Đầu Tư"** hoặc **"Bên Bán"** là Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên.
3. **"Bên Mua"** là bên mua Nhà Ở theo Hợp Đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở tại từng thời điểm.
4. **"Dự Án Đoàn Nguyên"** là dự án Khu nhà ở phường Bình Trưng Đông, thành phố Thủ Đức (nay là phường Bình Trưng), quy mô 60.732m^2, gồm Khu nhà ở thấp tầng gồm 67 căn nhà ở (biệt thự) và 03 lô Chung cư cao tầng theo Văn bản số 5646/UBND-ĐTMT ngày 03/11/2012 và Quyết định số 436/QĐ-UBND ngày 11/02/2022 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư.
5. "**Dự Án**" hoặc "**Khu Nhà Ở**" là Khu nhà ở thấp tầng gồm 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) thuộc Dự Án Đoàn Nguyên.
6. **"Nhà Ở"** là nhà ở thuộc Dự Án được Bên Bán đầu tư xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt và có các thông tin, đặc điểm như được nêu tại Điều 1 và Phụ Lục 1 của Hợp Đồng được Bên Bán bán cho Bên Mua theo Hợp Đồng này.
7. **"Hạ Tầng Kỹ Thuật"** bao gồm hệ thống đường giao thông; hệ thống cấp điện; thoát nước mưa, thoát nước thải; hệ thống chiếu sáng công cộng; chống sét; thông tin liên lạc; công viên cây xanh,... thuộc Dự Án Đoàn Nguyên theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án Đoàn Nguyên đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.
8. **"Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở**" là các khoản phí, chi phí mà Bên Mua phải trả để thanh toán cho các dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì Dự Án, Bên Mua thanh toán các khoản phí, chi phí này cho Bên Bán hoặc thông qua Ban Quản Lý và các khoản phí, chi phí này do Bên Bán hoặc Ban Tự Quản áp dụng phù hợp với tình hình thực tế mà chủ sở hữu và/hoặc người sử dụng Nhà Ở có nghĩa vụ thanh toán tùy từng thời điểm.
9. **"Giấy Chứng Nhận"** là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (hoặc tên gọi khác theo quy định của pháp luật, tùy từng thời điểm) được cơ quan nhà nước

DRAFT

có thẩm quyền cấp cho Bên Mua đối với Nhà Ở theo quy định pháp luật sau khi Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ với Bên Bán theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này.

10. **"Ngày Bàn Giao Nhà Ở"** là ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua được xác định theo thông báo bàn giao Nhà Ở do Bên Bán phát hành hoặc theo quy định tại Điều 5 Hợp Đồng.
11. **"Ban Tự Quản"** là đơn vị, tổ chức được thành lập theo quy định của pháp luật để quản lý, vận hành và bảo trì Dự Án. Sau khi Ban Tự Quản được thành lập, Bên Bán sẽ bàn giao toàn bộ công việc quản lý, vận hành Dự Án cho Ban Tự Quản, thời gian bàn giao sẽ do Các Bên thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.
12. "**Ban Quản Lý**" là một đơn vị được Bên Bán hoặc Ban Tự Quản thuê để thực hiện công tác quản lý, vận hành và bảo trì Dự Án theo cách thức phù hợp sau khi Dự Án đã hoàn tất việc đầu tư xây dựng và đưa vào sử dụng theo quy định.
13. "**Nội Quy Dự Án**" có nghĩa là toàn bộ các quy tắc và quy định mà Bên Mua và/hoặc người sử dụng Nhà Ở trong Dự Án phải tuân thủ và chấp hành liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở, các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật, tiện ích công cộng của Dự Án trong quá trình quản lý, sử dụng Nhà Ở. Nội Quy Dự Án bao gồm nội quy Khu Nhà Ở tại Phụ Lục 4 đính kèm Hợp Đồng này và/hoặc các quy định do Bên Bán và/hoặc Ban Tự Quản ban hành tại từng thời điểm, dưới dạng sổ tay cư dân hoặc sổ tay khu dân cư hoặc bất kỳ tên gọi khác mà không làm mất ý nghĩa và hiệu lực của Nội Quy Dự Án như quy định tại Hợp Đồng này.

PHẦN B. ĐIỀU KHOẢN HỢP ĐỒNG

ĐIỀU 1. CÁC THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở

1. Vị trí Nhà Ở: ……..
2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Nhà Ở được xây dựng trên thửa đất số ……, tờ bản đồ số …… thuộc Dự Án.
3. Quy mô của Nhà Ở:
   - Diện tích xây dựng: …….. m^2
   - Tổng diện tích sàn xây dựng: …… m^2
   - Tổng diện tích sử dụng đất: …… m^2, trong đó:

     Sử dụng riêng: ……. m^2

     Sử dụng chung (nếu có): ……m^2

     Mục đích sử dụng đất: Đất ở tại đô thị

   Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
4. Thông tin pháp lý Dự Án: theo các giấy tờ pháp lý như nêu tại phần căn cứ của Hợp Đồng này.
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Nhà Ở
   - Mục đích sử dụng: để ở.
   - Năm hoàn thành việc xây dựng: năm 2025
   - Các nội dung khác:
     + Loại nhà ở: ……
     + Kết cấu nhà: Bê tông cốt thép
     + Số tầng: 3
     + Loại nhà ở bàn giao: nhà thô đã hoàn thiện mặt ngoài.

DRAFT

+ Các trang thiết bị gắn liền với Nhà Ở và vật liệu xây dựng bên trong, bên ngoài Nhà Ở được mô tả chi tiết tại Phụ Lục 1 - Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở đính kèm Hợp Đồng này.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: đang thực hiện đầu tư xây dựng và nghiệm thu theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án Đoàn Nguyên và tiến độ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

7. Đối với hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai: Bên Bán cung cấp kèm theo Hợp Đồng này bản sao có chứng thực của: Thỏa thuận cấp bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai số 01/2024-HĐBL/N`HCT106-DOANNGUYEN ký ngày 7 tháng 11 năm 2024 giữa Bên Bán và Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - CN TP. Hà Nội ("**Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh**"), trừ trường hợp Bên Mua lựa chọn không có bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Chủ Đầu Tư đối với mình; Văn bản số 2984/SXD-PTĐT ngày 29 tháng 4 năm 2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc thông báo 67 căn nhà ở thấp tầng (biệt thự) hình thành trong tương lai thuộc Dự Án do Bên Bán làm chủ đầu tư đủ điều kiện bán.

   Để làm rõ, trường hợp Bên Bán cung cấp Thỏa Thuận Cấp Bảo Lãnh đính kèm Hợp Đồng này thì sau khi nhận được thư bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua từ ngân hàng bảo lãnh, Bên Bán sẽ cung cấp thư bảo lãnh cho Bên Mua. Các Bên đồng ý rằng Bên Bán được xem là đã hoàn tất nghĩa vụ cung cấp thư bảo lãnh cho Bên Mua khi Bên Bán đã gửi thư thông báo về việc bàn giao thư bảo lãnh cho Bên Mua.

8. Hai Bên đồng ý rằng tổng diện tích sàn xây dựng và tổng diện tích sử dụng đất nêu tại Hợp Đồng này là tạm tính và Hai Bên sẽ ghi rõ tổng diện tích sàn xây dựng và tổng diện tích sử dụng đất thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở trong biên bản bàn giao Nhà Ở. Trường hợp có chênh lệch tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất giữa Hợp Đồng và thực tế thì Hai Bên nhất trí như sau:

   a) Tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất được nêu tại Khoản 3 Điều này có thể tăng hoặc giảm trong biên độ ± 03% *(ba phần trăm)* so với tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất được bàn giao trên thực tế cho Bên Mua. Khi đó, không Bên nào được quyền yêu cầu Bên còn lại phải thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do chênh lệch diện tích nêu trên. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua hoặc Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng.

   b) Trường hợp tổng diện tích sàn xây dựng thực tế và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất thực tế chênh lệch vượt quá biên độ ± 03% *(ba phần trăm)* so với Hợp Đồng thì Hai Bên đồng ý giá bán Nhà Ở sẽ được điều chỉnh lại theo tổng diện tích sàn xây dựng thực tế và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất thực tế khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thông qua một phụ lục của Hợp Đồng.

   c) Trường hợp tổng diện tích sàn xây dựng thực tế và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất thực tế vượt quá biên độ ± 05% *(năm phần trăm)* so với diện tích nêu tại Hợp Đồng thì Bên Mua được quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 Hợp Đồng này và được quyền đề nghị chấm dứt Hợp Đồng bằng một văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng gửi cho Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày xác định được tổng diện tích sàn xây dựng thực tế và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất thực tế theo thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên Bán. Nếu hết thời hạn nêu trên mà Bên Bán không nhận được văn bản yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng từ Bên Mua, thì Bên Mua được xem là đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này và Bên Bán không phải chịu bất kỳ khoản phạt hay bồi thường dưới bất kỳ hình thức nào. Các Bên sẽ điều chỉnh giá bán Nhà Ở thực tế tương ứng tổng diện tích sàn xây dựng thực tế và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất thực tế khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua thông qua một phụ lục của Hợp Đồng.

d) Để làm rõ, tổng diện tích sàn xây dựng và tổng diện tích sử dụng đất thực tế nêu tại Hợp Đồng này sẽ được xác định theo kết quả đo đạc thực tế của đơn vị đo đạc độc lập được Bên Bán chỉ định.

9. Trường hợp có chênh lệch diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất khi bàn giao Nhà Ở so với diện tích trên Giấy Chứng Nhận:

Các Bên thống nhất rằng, trong trường hợp quy định pháp luật về cách tính diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc tổng diện tích sử dụng đất thay đổi dẫn tới các diện tích nói trên khi bàn giao thực tế cho Bên Mua và diện tích thể hiện trên Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên Mua chênh lệch nhau theo cách tính của cơ quan có thẩm quyền khi cấp Giấy Chứng Nhận thì Các Bên cam kết không tranh chấp, khiếu nại và không yêu cầu Bên còn lại thanh toán thêm hoặc hoàn trả lại tiền đã thanh toán do có sự chênh lệch này khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận.

ĐIỀU 2. GIÁ BÁN NHÀ Ở

1. Giá bán Nhà Ở là: **…….. đồng** (*Bằng chữ: ……*).

Giá bán Nhà Ở được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m^2 (*một mét vuông*) diện tích sàn xây dựng nhân (x) với tổng diện tích sàn xây dựng, cụ thể là: …. đồng/1m^2 nhân (x) … m^2 = ….

Giá bán Nhà Ở đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng ("**VAT**"), trong đó:

a) Giá trị quyền sử dụng đất ở và xây dựng Nhà Ở chưa bao gồm thuế VAT: **repGiaTriHDChuaVAT** đồng *(Bằng chữ: repBangChuGiaTriHDVAT);*

Trong đó:

– Giá đất được trừ khi tính thuế VAT là: ..... đồng (*Bằng chữ*: .....);

– Đơn giá tính theo diện tích sàn xây dựng (chưa bao gồm VAT) là: ..... đồng/m^2 (*Bằng chữ*: .....).

b) Thuế VAT là: ..... đồng (*Bằng chữ*: .....).

2. Giá bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:

a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;

b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Nhà Ở gồm: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng riêng cho Nhà Ở. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ;

c) Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở hàng tháng: kể từ ngày bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

d) Phí bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc và phí, chi phí, bảo hiểm khác theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải thanh toán trong quá trình sử dụng Nhà Ở;

e) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản liên quan đến việc thanh toán của Bên Mua. Các khoản phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán.

3. Hai Bên thống nhất kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở thì Bên Mua phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,… và các chi phí phải trả khác (nếu có) được quy định tại Nội Quy Dự Án đính kèm Hợp Đồng này cho nhà cung cấp dịch vụ.

ĐIỀU 3. PHƯƠNG THỨC VÀ THỜI HẠN THANH TOÁN

1. Phương thức thanh toán: thanh toán bằng tiền đồng Việt Nam, thông qua chuyển khoản ngân hàng theo thông tin tài khoản chi tiết như sau:
   - Chủ tài khoản : Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Nhà Đoàn Nguyên
   - Số tài khoản : 116 002 970 955
   - Tại Ngân hàng: Vietinbank - CN TP. Hà Nội
2. Thời hạn thanh toán: theo quy định tại Phụ Lục 2 – Bảng Tiến Độ Thanh Toán đính kèm Hợp Đồng này.
3. Trường hợp ngày thanh toán cuối cùng tại mỗi đợt thanh toán trùng với thứ bảy, chủ nhật, ngày nghỉ và/hoặc ngày lễ theo quy định, thì ngày thanh toán cuối cùng được tính sang ngày làm việc kế tiếp. Thời điểm xác định Bên Mua đã thanh toán là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán.
4. Việc thanh toán chỉ được xem là hợp lệ khi Bên Mua thực hiện theo đúng các quy định nêu trên. Việc Bên Mua nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản cho bất kỳ tổ chức/cá nhân nào khác (kể cả việc chuyển tiền mặt hoặc chuyển khoản cho nhân viên của Bên Bán để thanh toán hộ) đều không được xem là hợp lệ và Bên Mua tự chịu trách nhiệm về việc này nếu có tranh chấp xảy ra.
5. Nguyên tắc xác định thời điểm Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán này có hiệu lực ngay cả khi Hợp Đồng được chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực bởi bất kỳ lý do gì mà Bên Mua vẫn còn phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình phát sinh từ việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc hết hiệu lực đó.
6. Việc thanh toán phần chênh lệch (nếu có) do (i) việc tăng/giảm tổng diện tích sàn xây dựng và/hoặc (ii) tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc (iii) do thay đổi thuế suất thuế VAT sẽ được Bên Mua thực hiện theo thông báo của Bên Bán và/hoặc Phụ lục ký giữa Hai Bên. Trường hợp chênh lệch diện tích mà phải điều chỉnh giá bán Nhà Ở thì giá bán sẽ được điều chỉnh theo công thức nêu dưới đây:

$$\text{GĐC} = \text{GNO} + \frac{(1 - 10\%) \text{ x GNO}}{Sdh\text{đ}} \text{ x (Sdtt} - \text{Sdhđ)} + \frac{10\% \text{ x GNO}}{Sxdh\text{đ}} \text{ x (Sxdtt} - \text{Sxdhđ)}$$

Trong đó:

GĐC: Giá bán Nhà Ở Điều Chỉnh

GNO: Giá bán Nhà Ở

Sxdhđ: Tổng diện tích sàn xây dựng theo Hợp Đồng

Sxdtt: Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế

Sdhđ: Tổng diện tích sử dụng đất theo Hợp Đồng

Sdtt: Tổng diện tích sử dụng đất thực tế

ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CÔNG TRÌNH NHÀ Ở

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Nhà Ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.
2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên Bán có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Nhà Ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
   a) Giai đoạn 1: Đã thi công phần móng và tầng trệt;
   b) Giai đoạn 2: Đã thi công phần khung bê tông cốt thép;
   c) Giai đoạn 3: Dự kiến Quý IV năm 2025, thi công hoàn thiện.
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu

DRAFT

cầu ở tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án Đoàn Nguyên đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.

4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua tại Dự Án theo nội dung và tiến độ của Dự Án Đoàn Nguyên đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng, hệ thống cấp thoát nước, trạm xử lý nước thải.

ĐIỀU 5. GIAO NHẬN NHÀ Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về việc Bên Bán chỉ bàn giao Nhà Ở khi đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:
   a) Bên Bán đã hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở theo Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở nêu tại Phụ Lục 1 đính kèm Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này;
   b) Bên Mua đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn giá bán Nhà Ở theo tiến độ tại Hợp Đồng này và các khoản khác mà Bên Mua phải thanh toán, bao gồm cả các khoản phạt, bồi thường thiệt hại cho Bên Bán (nếu có); đồng thời Bên Mua đã nộp đầy đủ Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở cho năm đầu tiên;
   c) Bên Mua không vi phạm bất kỳ quy định nào tại Hợp Đồng này và/hoặc bất kỳ quy định của pháp luật liên quan dẫn đến Hợp Đồng bị chấm dứt hoặc vô hiệu; và
   d) Bên Mua đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các khoản phí, lệ phí theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Hợp Đồng này.
2. Bên Bán bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua vào **ngày 15/12/2026.**

   Bên Mua đồng ý việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua ("**Thời Hạn Bàn Giao**"); Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở nếu không thể bàn giao Nhà Ở đúng thời hạn và thỏa thuận với Bên Mua về việc thay đổi thời hạn bàn giao Nhà Ở.

   Trước ngày bàn giao Nhà Ở ít nhất là 15 (mười lăm) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian ("**Ngày Bàn Giao Nhà Ở**"), địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở.
3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Phụ Lục 1 của Hợp Đồng.
4. Vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở.

   Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên Bán trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở theo thông báo bàn giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp thỏa thuận tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo bàn giao của Bên Bán được xem như Bên Mua đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này.
5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký biên bản bàn giao Nhà Ở hoặc kể từ thời điểm xem như Bên Bán đã

DRAFT

bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định tại Khoản 4 Điều này, Bên Mua được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở đã mua, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Nhà Ở này.

6. Trường hợp Bên Mua vi phạm quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc pháp luật liên quan đến Nhà Ở sau khi đã nhận bàn giao như: sử dụng Nhà Ở không đúng mục đích, cơi nới, sửa chữa, cải tạo, làm thay đổi thiết kế, kết cấu, kiến trúc Nhà Ở …, Bên Mua độc lập chịu trách nhiệm đối với các vi phạm nêu trên, bao gồm cả việc nộp phạt vi phạm, tháo dỡ, di dời, khôi phục lại hiện trạng ban đầu của Nhà Ở theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc cơ quan có thẩm quyền; đồng thời Bên Bán không chịu trách nhiệm cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận, bao gồm cả việc cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ hoặc không cấp được Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua khi Bên Mua có các hành vi vi phạm về xây dựng nêu trên liên quan đến Nhà Ở.

ĐIỀU 6. BẢO HÀNH NHÀ Ở

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.
2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 (một) bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.
3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Nhà Ở (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Nhà Ở như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

   Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên Bán hoặc Bên được Bên Bán ủy quyền thực hiện.
4. Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Nhà Ở. Nếu Bên Bán chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên Mua thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên Mua theo thiệt hại thực tế xảy ra.
5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.
6. Các trường hợp không thực hiện bảo hành Nhà Ở:
   a) Bên Bán không có nghĩa vụ bảo hành đối với bất kỳ hư hỏng, thiệt hại nào đối với Nhà Ở trong các trường hợp sau:
      i) Trường hợp hao mòn tự nhiên hoặc khấu hao thông thường;
      ii) Trường hợp hư hỏng do lỗi bất cẩn, sử dụng sai công năng hoặc do việc tự ý sửa chữa của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng Nhà Ở hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
      iii) Trường hợp hư hỏng do sự kiện bất khả kháng;
      iv) Là hậu quả gây ra bởi lỗi bất cẩn của người khác, không phải Bên Bán hoặc tài sản hư

DRAFT

hỏng, thiệt hại không phải là một bộ phận kiến trúc của Nhà Ở và/hoặc không phải là đối tượng bảo hành theo quy định tại Khoản 3 Điều này;

v) Là hậu quả của việc sử dụng thiết bị và công trình xây dựng liên quan đến Nhà Ở sai quy trình vận hành, sai mục đích;

vi) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành tại Khoản 5 Điều 6 của Hợp Đồng này;

vii) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành tại Khoản 3 Điều 6 của Hợp Đồng này.

b) Các Bên cùng đồng ý và xác nhận rằng, Bên Bán cũng không có nghĩa vụ bảo hành và sẽ được miễn trừ hoàn toàn nghĩa vụ bảo hành đối với Nhà Ở nếu:

i) Bên Mua không thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ hoặc cam kết được quy định tại Điều này;

ii) Bên Mua không tuân thủ các quy định về sửa chữa Nhà Ở theo Khoản 8 Điều này;

iii) Bên Mua có hành vi vi phạm nghiêm trọng các quy định liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc các quy định khác tại Dự Án được Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản ban hành tại từng thời điểm theo quy định pháp luật;

iv) Bên Mua được xem là có hành vi vi phạm nghiêm trọng khi có hành vi vi phạm bất cứ quy định nào liên quan đến việc sử dụng Nhà Ở và/hoặc các quy định khác tại Dự Án được Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản ban hành theo quy định của pháp luật, nhưng vẫn không chấm dứt và/hoặc khắc phục hậu quả do hành vi vi phạm của Bên Mua gây ra trong thời hạn hợp lý do Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản ấn định (do Bên Bán ấn định khi chưa thành lập được Ban Tự Quản) trong thông báo đã gửi trước đó cho Bên Mua; hoặc

v) Bên Mua không tạo điều kiện cho Bên Bán tiến hành việc bảo hành Nhà Ở.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

8. Bên Bán không có trách nhiệm thanh toán chi phí bảo hành trong trường hợp Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở tự ý và/hoặc thuê đơn vị khác khắc phục khiếm khuyết trong trường hợp Nhà Ở còn trong thời hạn bảo hành, trừ khi Hai Bên có thoả thuận khác bằng văn bản.

9. Trong thời hạn bảo hành, Bên Mua phải kịp thời thông báo bằng văn bản cho Bên Bán trong vòng 05 (năm) ngày làm việc khi Nhà Ở có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành theo Khoản 3 Điều này và thực hiện mọi nỗ lực cần thiết để hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì việc bảo hành sẽ bị mất hiệu lực toàn phần hoặc từng phần tuỳ theo mức độ vi phạm của Bên Mua hoặc người sử dụng Nhà Ở.

Bên Mua cam kết, cũng như bảo đảm người sử dụng Nhà Ở đồng ý và tạo mọi điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hay bên thứ ba do Bên Bán chỉ định được vào Nhà Ở và được mang theo những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành Nhà Ở.

ĐIỀU 7. CHUYỂN GIAO QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản ít nhất 07 (bảy) ngày để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba thì Các Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Bên Bán

DRAFT

không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản và theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này, cụ thể như sau:
   a) Bên Bán đã nhận được văn bản đề nghị chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba từ Bên Mua;
   b) Bên Mua đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng;
   c) Bên Mua đã hoàn tất đầy đủ nghĩa vụ của Bên Mua tương ứng theo Hợp Đồng này tại thời điểm yêu cầu và thực hiện việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
   d) Tại thời điểm yêu cầu chuyển nhượng, Bên Bán và/hoặc Bên Mua chưa nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận (thể hiện bằng xác nhận của Bên Bán, trong trường hợp việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thuộc trách nhiệm của Bên Bán và chưa được xem là Bên Mua tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo điểm r Khoản 2 Điều 10 của Hợp Đồng);
   e) Có văn bản đồng ý giải chấp và/hoặc cho phép chuyển nhượng của tổ chức tín dụng cho vay vốn trong trường hợp Bên Mua sử dụng toàn bộ quyền và lợi ích phát sinh từ Hợp Đồng này làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại tổ chức tín dụng (nếu có);
   f) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng toàn bộ các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;
   g) Bên Bán không nhận được bất kỳ quyết định/văn bản/yêu cầu ngăn chặn, hạn chế chuyển nhượng nào từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc từ bất kỳ bên thứ ba nào liên quan đến Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng; và
   h) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên Bán và Bên Mua trong Hợp Đồng này và thỏa thuận khác giữa Các Bên phù hợp quy định pháp luật (nếu có).
4. Trong cả hai trường hợp nêu tại Khoản 1 và Khoản 2 Điều này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
5. Bên Mua cam kết rằng, khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho bên thứ ba, Bên Mua phải tuân thủ quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật hiện hành tại thời điểm chuyển nhượng. Trong tất cả các trường hợp nêu tại Điều 7 và tại Hợp Đồng này, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng và/hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở sẽ đương nhiên kế thừa tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng và cam kết tuân thủ tất cả các quy định nêu tại Hợp Đồng, Nội Quy Dự Án, các thỏa thuận khác (nếu có) mà Bên Bán và Bên Mua đã ký kết. Mọi khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng sẽ không được hoàn lại mà sẽ được kết chuyển cho bên nhận chuyển nhượng. Theo đó, mọi quyền lợi, trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên Mua sẽ chuyển sang cho bên nhận chuyển nhượng kể từ ngày Bên Bán ký xác nhận vào văn bản chuyển nhượng Hợp Đồng.
6. Bên Bán có quyền từ chối xác nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Bên Mua (bao gồm cả các giao dịch cầm cố, bảo lãnh, thế chấp, tặng, cho, góp vốn…) trong các trường hợp sau:
   a) Bên Mua chưa thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp Đồng tính đến thời điểm yêu cầu chuyển nhượng hoặc tại thời điểm chuyển nhượng;

DRAFT

b) Bên Mua chưa hoàn thành nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả tiền lãi, khoản phạt và bồi thường thiệt hại, nếu có) liên quan đến Hợp Đồng và Nhà Ở cho Bên Bán;

c) Có văn bản yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng của cơ quan có thẩm quyền và/hoặc từ bên thứ ba mà Bên Bán xét thấy có liên quan;

d) Bên Bán đang thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua theo quy định;

đ) Nhà Ở và/hoặc Hợp Đồng đang bị kê biên, cầm cố, thế chấp;

e) Việc chuyển nhượng Hợp Đồng bị ngăn cấm hoặc không phù hợp theo các quy định của pháp luật hiện hành;

g) Bên Mua, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, và/hoặc bên thứ ba phát sinh tranh chấp liên quan đến Hợp Đồng, Nhà Ở mà Các Bên chưa thống nhất giải quyết được;

h) Bên Mua không nộp đúng và đầy đủ hồ sơ đề nghị Bên Bán xác nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng theo quy định của pháp luật;

i) Bên Mua và/hoặc bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng không cung cấp đủ giấy tờ thể hiện bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đáp ứng toàn bộ các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng.

7. Bên Bán sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến các tranh chấp, khiếu nại giữa Bên Mua với bất kỳ bên thứ ba liên quan đến Nhà Ở, Hợp Đồng này cũng như việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng. Bên Bán cũng không chịu trách nhiệm nếu bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng không được cấp Giấy Chứng Nhận do hồ sơ chuyển nhượng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng không hợp lệ và/hoặc không đầy đủ theo quy định pháp luật.

8. Bên Bán sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng Hợp Đồng giữa Bên Mua và bên nhận chuyển nhượng.

9. Các Bên theo đây đồng ý rằng nếu trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này mà Bên Mua là cá nhân chết thì (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua sẽ trở thành (các) Bên Mua của Hợp Đồng này và sẽ kế thừa toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng này theo quy định pháp luật với điều kiện là những người thừa kế này phải nộp cho Bên Bán tất cả các giấy tờ chứng minh tư cách người thừa kế, người quản lý di sản hợp pháp theo quy định của pháp luật trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán nhận được thông báo về việc Bên Mua đã chết từ (những) người thừa kế hợp pháp của Bên Mua.

   a) Trừ khi Bên Mua đã thanh toán đầy đủ giá bán Nhà Ở và không có bất kỳ nghĩa vụ tài chính nào còn tồn đọng với Bên Bán theo Hợp Đồng này, Bên Bán sẽ có quyền thực hiện theo điểm b Khoản 9 Điều này nếu xảy ra các trường hợp sau:

      i) Trong vòng 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày Bên Bán được thông báo về việc Bên Mua qua đời, nhưng những người thừa kế của Bên Mua không cung cấp cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp để Bên Bán thực hiện các công việc cần thiết ghi nhận những người thừa kế hợp pháp của Bên Mua có các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này;

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

      iii) Bên Bán không biết về việc Bên Mua qua đời trong khoảng thời gian Bên Mua phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán đến hạn, làm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng

DRAFT

của Bên Bán do Bên Mua chậm thanh toán.

b) Xử lý Hợp Đồng nếu thuộc các trường hợp tại điểm a Khoản 9 Điều này:

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

ii) Bên Bán được toàn quyền định đoạt, và/hoặc bán Nhà Ở cho bên bất kỳ bên thứ ba nào khác; và

iii) Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng (không tính lãi) sau đi trừ đi các khoản sau: khoản phạt, bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định tại Hợp Đồng, tất cả chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) cho những người thừa kế hợp pháp hoặc người quản lý di sản thừa kế của Bên Mua khi những người này cung cấp đầy đủ cho Bên Bán các tài liệu cần thiết chứng minh tư cách thừa kế hợp pháp của mình theo quy định của pháp luật.

10. Trường hợp Bên Mua là doanh nghiệp đang trong quá trình giải quyết phá sản theo thủ tục phá sản, tùy theo quyết định của cơ quan nhà nước, Bên Bán có quyền chấm dứt Hợp Đồng này và bán Nhà Ở cho bên thứ ba. Bên Bán sẽ hoàn trả số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng sau khi trừ đi các khoản sau: khoản phạt, bồi thường thiệt hại, nghĩa vụ tài chính khác mà Bên Mua phải chịu theo quy định tại Hợp Đồng, tất cả chi phí, lệ phí, phí tổn và các khoản thuế mà Bên Bán phải chịu (nếu có) để thực hiện việc bán Nhà Ở.

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

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với tổng diện tích sử dụng đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền sở hữu riêng đối với Nhà Ở đã mua có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;

b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán:

Bên Bán có quyền sử dụng riêng đối với phần diện tích đất và có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán mà Bên Bán chưa/không bán hoặc giữ lại để sử dụng/kinh doanh.

Bên Mua được sử dụng chung với Bên Bán và các bên mua nhà ở khác thuộc Dự Án các phần diện tích nêu tại Khoản 2 Điều này, Hạ Tầng Kỹ Thuật theo hồ sơ pháp lý của Dự Án và theo quy định pháp luật.

c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có): không có.

Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung (nếu có): không có.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua, các chủ sở hữu các phần diện tích công trình trong Dự Án có quyền sở hữu chung đối với các phần diện tích thuộc sở hữu chung. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng khác có quyền sử dụng chung đối với phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư nhưng được dành để sử dụng chung.

2. Các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án: là các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Dự Án và các hạng mục được xác định có chức năng sử dụng, phục vụ công cộng theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án Đoàn Nguyên được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối

DRAFT

với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo Nội Quy Dự Án.

3. Quản lý vận hành Dự Án*:*
   a) Sau khi Dự Án hoàn thành xây dựng và được đưa vào sử dụng theo quy định, Ban Quản Lý sẽ thực hiện công tác quản lý, vận hành và bảo trì Dự Án. Các dịch vụ cung cấp bao gồm dịch vụ an ninh, dịch vụ vệ sinh, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, diệt côn trùng và các dịch vụ khác theo quy định tại hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành Dự Án và theo quy định của pháp luật.
   b) Sau khi Ban Tự Quản được thành lập theo quy định pháp luật, Bên Bán sẽ bàn giao toàn bộ công việc quản lý, vận hành Dự Án cho Ban Tự Quản.
   c) Bên Mua có nghĩa vụ đóng Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở để thanh toán cho các dịch vụ quản lý và vận hành Dự Án.
   d) Bên Mua và/hoặc người sử dụng Nhà Ở trong Dự Án có nghĩa tuân thủ và chấp hành Nội Quy Dự Án.
4. Các Bên đồng ý mức Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở như sau:
   a) Cho đến hết ngày 31/12/2028, Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở được ấn định là: 26.000 đồng/m2/tháng *(Hai mươi sáu ngàn đồng chẵn trên một tháng cho mỗi mét vuông)* (chưa bao gồm VAT) tính theo tổng diện tích sử dụng đất nêu tại Khoản 3 Điều 1 Hợp Đồng và Bên Mua đồng ý thanh toán cho 01 (một) năm Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở cho Bên Bán chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở. Kể từ ngày 01/01/2029 trở đi, mức Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở có thể được điều chỉnh theo chi phí thực tế và giá cả thị trường của các dịch vụ cung cấp trên cơ sở tính toán của Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản phù hợp với nhu cầu và tình hình thực tế trong việc quản lý, vận hành Dự Án và Bên Mua cam kết hoàn toàn đồng ý với việc điều chỉnh Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định tại Điều này.
   b) Sau khi Ban Tự Quản được thành lập thì danh mục các công việc, dịch vụ, mức phí và việc đóng Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở sẽ do Ban Tự Quản quyết định và do Ban Tự Quản thỏa thuận với Ban Quản Lý.

ĐIỀU 9. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN BÁN

1. Quyền của Bên Bán:
   a) Yêu cầu Bên Mua trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng, và được tính lãi suất trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;
   b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
   c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên Mua cho đến khi Bên Mua hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
   d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
   đ) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
   e) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
   g) Yêu cầu Bên Mua nộp đầy đủ các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ, các lệ phí khác liên quan

DRAFT

đến Nhà Ở theo Hợp Đồng và/hoặc theo quy định của pháp luật;

h) Yêu cầu Bên Mua cung cấp thông tin và các tài liệu có liên quan để Bên Bán hoàn tất thủ tục xác nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng từ Bên Mua cho bên thứ ba hoặc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

i) Bảo lưu mọi quyền mà Bên Bán có được đối với Nhà Ở theo quy định của pháp luật cho đến khi Bên Mua thanh toán đầy đủ giá bán Nhà Ở, các khoản thuế, phí, lệ phí, các khoản tiền lãi, tiền phạt hoặc tiền bồi thường thiệt hại (nếu có) liên quan đến Nhà Ở theo Hợp Đồng và thực hiện đúng, đầy đủ các nghĩa vụ được nêu trong Hợp Đồng;

k) Bên Bán được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này, cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng, định đoạt Nhà Ở, chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua và bên thứ ba phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán;

l) Bên Bán được toàn quyền quản lý, quyết định việc sử dụng và/hoặc cho bất kỳ bên thứ ba được quyền sử dụng Hạ Tầng Kỹ Thuật mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua và/hoặc Ban Tự Quản/Ban Quản Lý tại bất kỳ thời điểm nào;

m) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản, Bên Bán, công ty liên kết của Bên Bán, và/hoặc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền ("**Khang Điền**") được toàn quyền quyết định đặt tên thương mại của Dự Án, cũng như được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại (sau đây gọi là "**Thương Hiệu**") của Bên Bán và/hoặc của Khang Điền và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán và của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán, Khang Điền, và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán xét thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Các Thương Hiệu này là tài sản riêng của Bên Bán, Khang Điền và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán, do đó Bên Mua và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào không được quyền dịch chuyển, thay đổi, tháo dỡ trong bất kỳ trường hợp nào;

n) Bên Bán được xem xét tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở lần đầu để thành lập Ban Tự Quản theo quy định pháp luật. Trong thời gian Ban Tự Quản chưa thành lập, Bên Bán thực hiện quản lý việc chăm sóc cây xanh, vườn hoa, bảo trì các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật phục vụ cho Dự Án. Sau khi Ban Tự Quản được thành lập, Bên Bán sẽ bàn giao toàn bộ công việc quản lý, vận hành, bảo trì Dự Án cho Ban Tự Quản và thời gian bàn giao sẽ do Các Bên thỏa thuận phù hợp quy định của pháp luật;

o) Trước khi thành lập Ban Tự Quản, Bên Bán được toàn quyền lựa chọn và ký kết hợp đồng với Ban Quản Lý để quản lý và vận hành Dự Án mà không cần có sự chấp thuận của Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào, được toàn quyền ban hành Nội Quy Dự Án, được sửa đổi, bổ sung Nội Quy Dự Án tùy từng thời điểm theo yêu cầu thực tế và phù hợp với quy định trong việc quản lý và vận hành Dự Án;

p) Bên Bán được quyền bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tổ chức tín dụng/ngân hàng trong trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng/Nhà Ở cho tổ chức tín dụng/ngân hàng và chưa hoàn tất thanh toán cho tổ chức tín dụng/ngân hàng và/hoặc theo các thỏa thuận khác được ký kết giữa Bên Bán, Bên Mua với tổ chức tín dụng/ngân hàng và Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về nội dung này;

DRAFT

q) Vào bất kỳ thời điểm nào và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản, Bên Bán được toàn quyền thực hiện việc kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc Dự Án với hạ tầng kỹ thuật của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh và các thửa đất giáp ranh/liền kề theo quy hoạch chung của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ Dự Án với các dự án, thửa đất giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt và các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và/hoặc theo quy định do cơ quan nhà nước ban hành cho kết nối hạ tầng;

r) Vào bất kỳ thời điểm nào khi xét thấy cần thiết và không cần có sự chấp thuận của Bên Mua/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản, Bên Bán được toàn quyền quyết định xây dựng tường rào bao quanh Dự Án cũng như được toàn quyền tháo dỡ để thực hiện việc bàn giao, kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật của Dự Án theo quy định tại điểm q Khoản 1 Điều này và/hoặc được toàn quyền tháo dỡ khi xét thấy cần thiết và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định;

s) Được quyền từ chối yêu cầu của Bên Mua nếu các yêu cầu đó không đúng với các thỏa thuận theo Hợp Đồng này và các yêu cầu trái/không phù hợp với quy định pháp luật;

t) Bên Bán sẽ được miễn trừ trách nhiệm thanh toán bất kỳ khoản phí, lệ phí, tiền phạt, tiền chậm nộp hoặc nghĩa vụ tài chính phát sinh liên quan đến việc chậm trễ hoặc không hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua nếu nguyên nhân xuất phát từ việc Bên Mua không hợp tác, cung cấp thiếu hoặc chậm trễ hồ sơ, tài liệu theo yêu cầu hợp lý của Bên Bán hoặc cơ quan có thẩm quyền, hoặc vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào theo Hợp Đồng này dẫn đến việc Bên Bán không thể hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận đúng thời hạn cho Bên Mua. Trường hợp Bên Bán bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua có trách nhiệm thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này hoặc hoàn trả cho Bên Bán bất kỳ khoản phạt nào mà Bên Bán đã nộp/thanh toán cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định;

u) Có quyền chỉ định ngân hàng có đủ năng lực bảo lãnh cho các nghĩa vụ tài chính của Bên Bán đối với Bên Mua trong trường hợp Bên Bán không bàn giao Nhà Ở theo đúng tiến độ quy định trong Hợp Đồng này và quy định pháp luật hiện hành;

v) Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Bán:

a) Cung cấp cho Bên Mua các thông tin chính xác về quy hoạch chi tiết Dự Án, quy hoạch và thiết kế Nhà Ở đã được phê duyệt;

b) Xây dựng Nhà Ở và các công trình hạ tầng theo đúng quy hoạch, nội dung hồ sơ Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt, đảm bảo khi bàn giao thì Bên Mua có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường;

c) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật Nhà Ở theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;

d) Bảo quản Nhà Ở trong thời gian chưa giao Nhà Ở cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

đ) Bàn giao Nhà Ở và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Nhà Ở cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

e) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện, nước, viễn thông, truyền hình cáp;

g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Nhà Ở theo quy định của pháp luật;

DRAFT

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua;

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

i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;

k) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Mua khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

l) Sau khi Bên Bán đã nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định pháp luật thì thời gian hoàn tất thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận phụ thuộc hoàn toàn vào quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bên Mua theo đây đồng ý sẽ không khiếu nại, khiếu kiện và miễn trừ toàn bộ trách nhiệm của Bên Bán về thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận bị chậm trễ hơn thời gian luật định (nếu có).

m) Bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc Dự Án cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo nội dung hồ sơ pháp lý của Dự Án được duyệt (bao gồm các nội dung điều chỉnh (nếu có)). Sau khi Ban Tự Quản được thành lập, Ban Tự Quản có nghĩa vụ phối hợp với Bên Bán để thực hiện việc bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật theo quy định tại Điều này. Đồng thời, sau khi Hạ Tầng Kỹ Thuật đã được bàn giao cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Ban Tự Quản có trách nhiệm thực hiện việc phân bổ lại tiện ích của Dự Án theo nhu cầu của cư dân, quản lý và vận hành Hạ Tầng Kỹ Thuật phù hợp với quyết định của cơ quan có thẩm quyền;

n) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 10. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN MUA

1. Quyền của Bên Mua:

a) Nhận bàn giao Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này có chất lượng với các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này và hồ sơ Nhà Ở theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

b) Được để xe ô tô/xe máy trong khuôn viên đất và Nhà Ở đã mua theo Hợp Đồng này;

c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại điểm h Khoản 2 Điều 9 của Hợp Đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở đã mua theo quy định của pháp luật, đồng thời được sử dụng các dịch vụ hạ tầng do doanh nghiệp dịch vụ cung cấp trực tiếp hoặc thông qua Bên Bán sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

đ) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% giá bán Nhà Ở, lãi trả chậm và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;

e) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án Đoàn Nguyên đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa

DRAFT

vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp tổng diện tích sử dụng đất của Nhà Ở và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở thực tế vượt biên độ ± 5% *(năm phần trăm)* so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên Mua đối với Bên Bán;

h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Nhà Ở đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Nhà Ở tại tổ chức tín dụng theo quy định của tổ chức tín dụng, quy định pháp luật;

i) Các quyền khác theo quy định tại Hợp Đồng và phù hợp quy định của pháp luật.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo thanh toán tiền mua Nhà Ở của Bên Bán;

b) Nhận bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở của Bên Bán) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ Ngày Bàn Giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Dự Án và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong bản Nội Quy Dự Án và thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở;

đ) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

e) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc... và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;

g) Sử dụng Nhà Ở đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về nhà và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

h) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên Bán khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

i) Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về quản lý, sử dụng Nhà Ở;

j) Nếu Bên Bán được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên Mua bất kỳ khoản thuế, phí, hoặc lệ phí nào mà Bên Mua có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này và/hoặc quy định của pháp luật thì Bên Mua sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên Bán trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày Bên Mua nhận được yêu cầu của Bên Bán về việc hoàn trả các khoản tiền đó. Trường hợp quá thời hạn 10 (mười) ngày mà Bên Mua chậm hoặc không hoàn trả đầy đủ cho Bên Bán các khoản tiền này, thì ngoài nghĩa vụ thanh toán đầy đủ khoản tiền phải hoàn trả này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng;

k) Chịu trách nhiệm tự thực hiện thủ tục và nộp tất cả các khoản thuế, phí, lệ phí và các loại chi phí khác liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho bên thứ

DRAFT

ba theo quy định pháp luật và các khoản thuế liên quan đến khoản phạt, bồi thường thiệt hại mà Bên Mua được nhận từ Bên Bán theo Hợp Đồng, nếu có;

l) Thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở cho năm đầu tiên chậm nhất vào Ngày Bàn Giao Nhà Ở, không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo của Bên Bán hoặc bất kể Bên Mua có sử dụng Nhà Ở hay không;

m) Kể từ ngày 01/01/2029 trở đi, Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở sẽ được thu theo quyết định của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Ban Tự Quản trên cơ sở phù hợp với thực tế nhu cầu chi phí quản lý vận hành Dự Án và Bên Mua cam kết hoàn toàn đồng ý với việc điều chỉnh Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà theo quyết định của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý/Ban Tự Quản;

n) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên Bán hoặc Ban Tự Quản/Ban Quản Lý trong việc bảo trì và quản lý vận hành Dự Án cũng như kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật của Dự Án theo quy định tại điểm q Khoản 1 Điều 9 Hợp Đồng;

o) Phối hợp với Bên Bán, cung cấp và ký tất cả các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết đúng thời hạn theo thông báo của Bên Bán để Bên Bán hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận đối với Nhà Ở cho Bên Mua;

p) Tự chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của các hồ sơ pháp lý, các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan đến thông tin cung cấp cho Bên Bán để thực hiện Hợp Đồng này và thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận;

q) Trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, Bên Mua phải lập, ký kết, kê khai, cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ cần thiết đúng theo hướng dẫn/thông báo của Bên Bán để tránh chậm trễ tiến độ cấp Giấy Chứng Nhận. Bên Bán không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào do sự chậm trễ của Bên Mua gây ra trong việc thực hiện nghĩa vụ trên sau khi đã được Bên Bán yêu cầu;

r) Bên Mua cam kết chậm nhất trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán (gồm tổng thời gian của các thông báo) về việc ký và cung cấp các giấy tờ, tài liệu, chứng từ liên quan để thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận, mà Bên Mua không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ theo nội dung thông báo, thì xem như Bên Mua đồng ý tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và ngay sau đó, Bên Mua đồng ý thực hiện nghĩa vụ thanh toán 5% (*năm phần trăm*) giá bán Nhà Ở còn lại cho Bên Bán. Kể từ thời điểm này, Bên Mua đồng ý miễn trừ mọi trách nhiệm của Bên Bán liên quan đến việc thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận và cam kết không có bất kỳ yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện nào. Trường hợp Bên Bán bị cơ quan có thẩm quyền xử phạt vi phạm về việc chậm nộp/không nộp hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận, thì Bên Mua cam kết thay mặt Bên Bán nộp/thanh toán khoản phạt này theo quy định.

   Trong trường hợp này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối tương đương 5% (*năm phần trăm*) giá bán Nhà Ở còn lại tại thời điểm: (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết về Nhà Ở và Dự Án để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 30 (ba mươi) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 10 (mười) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại điểm này thì quyền và nghĩa vụ của Các Bên được giải quyết tương tự quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

s) Chậm nhất trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận của Bên Bán, Bên Mua có nghĩa vụ liên hệ Bên Bán để nhận bàn giao Giấy Chứng Nhận và thanh toán 5% (*năm phần trăm*) giá bán Nhà Ở còn lại theo quy định tại Hợp

DRAFT

Đồng. Nếu vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại Điều này, Bên Mua đồng ý chịu phạt vi phạm theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng. Để làm rõ, trừ trường hợp Bên Mua thế chấp Hợp Đồng này và/hoặc Nhà Ở tại ngân hàng, hoặc có ủy quyền hợp pháp của Bên Mua hoặc các hướng dẫn khác được quyết định bởi cơ quan có thẩm quyền, Bên Bán sẽ bàn giao Giấy Chứng Nhận cho tất cả (các) Bên Mua có thông tin được nêu tại Phần mở đầu của Hợp Đồng này và những người là vợ chồng được công nhận hợp pháp theo quy định của pháp luật hiện hành. Vì mục đích này, tất cả (các) Bên Mua phải cùng có mặt tại địa điểm và thời điểm theo yêu cầu của Bên Bán để nhận Giấy Chứng Nhận. Để tránh nhầm lẫn, Bên Bán sẽ không có trách nhiệm xác định quyền riêng lẻ của mỗi người của Bên Mua và/hoặc tất cả những người của Bên Mua khi Bên Bán thực hiện bàn giao Giấy Chứng Nhận;

t) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý vô điều kiện và cam kết không hủy ngang, không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về việc Bên Bán, Khang Điền, và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán được toàn quyền quyết định đặt tên thương mại của Dự Án, cũng như được toàn quyền lắp đặt, treo, dựng hoặc thay thế, tháo dỡ các pano, logo, biển hiệu, bảng hiệu, thương hiệu, tên gọi, hình ảnh, tranh vẽ, tên thương mại của Bên Bán và/hoặc của Khang Điền và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán và của bất kỳ bên thứ ba nào khác mà Bên Bán, Khang Điền và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán xét thấy cần thiết tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Các Thương Hiệu này là tài sản riêng của Bên Bán, Khang Điền, và/hoặc công ty liên kết của Bên Bán, do đó Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết không dịch chuyển, tháo dỡ, thay thế trong bất kỳ trường hợp nào và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về nội dung này. Nội dung quy định tại điểm này được duy trì và bảo lưu tính hiệu lực vô thời hạn đối với Bên Mua hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Hợp Đồng này hoặc bên nhận chuyển nhượng lại Nhà Ở từ Bên Mua tại bất kỳ thời điểm nào;

u) Bên Mua cam kết đã tìm hiểu tất cả các thông tin pháp lý của Nhà Ở và Dự Án, đã biết rõ các đặc điểm, thông số kỹ thuật và kết cấu của Nhà Ở, cũng như bản vẽ thiết kế Nhà Ở tại thời điểm ký Hợp Đồng và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện Bên Bán nội dung này về sau;

v) Bên Mua tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba bất kỳ đối với các hành vi của Bên Mua có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên Mua sử dụng và định đoạt Nhà Ở hoặc Bên Mua chuyển giao quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này cho bên thứ ba. Trường hợp phát sinh tranh chấp (nếu có), thì Bên Mua đồng ý tự chịu trách nhiệm giải quyết đối với các tranh chấp, khiếu kiện này và đảm bảo sự không liên quan đến Bên Bán;

w) Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của Bên Mua với bên thứ ba làm thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của Bên Bán, thì Bên Mua (riêng rẽ) hoặc cùng bên thứ ba (liên đới) phải bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên Bán theo quy định hoặc theo thỏa thuận giữa Các Bên;

x) Bên Mua cam kết chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy Dự Án do Bên Bán, Ban Tự Quản và/hoặc hội nghị Khu Nhà Ở ban hành, sửa đổi, bổ sung tại từng thời điểm;

y) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý và cam kết sẽ tạo mọi điều kiện thuận lợi và không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán được thực hiện việc bàn giao Hạ Tầng Kỹ Thuật cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

aa) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại nào về việc Bên Bán kết nối, đấu nối Hạ Tầng Kỹ Thuật thuộc Dự Án vào hạ tầng kỹ thuật chung của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh và các thửa đất giáp ranh/liền kề theo quy hoạch chung của khu vực, bao gồm việc kết nối đường giao thông từ

DRAFT

Dự Án với các dự án, thửa đất giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh theo quy hoạch chi tiết 1/2000 được duyệt, các quyết định điều chỉnh quy hoạch (nếu có) và/hoặc theo quy định do cơ quan nhà nước ban hành cho kết nối hạ tầng; và việc cư dân của các dự án giáp ranh/liền kề, các khu vực hiện hữu xung quanh sử dụng chung đường giao thông theo quy định của pháp luật;

bb) Bên Mua đã hiểu rõ, đồng ý và cam kết không chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng cho tổ chức, cá nhân nước ngoài không đáp ứng quy định về sở hữu Nhà Ở theo quy định pháp luật;

cc) Bên Mua đồng ý và cam kết là mọi tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện phát sinh liên quan đến việc chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, Nhà Ở giữa Bên Mua với bên nhận chuyển nhượng và/hoặc bất kỳ bên thứ ba nào khác sẽ do Bên Mua tự chịu trách nhiệm giải quyết và đảm bảo không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của Bên Bán (bao gồm tất cả các giao dịch khác có liên quan đến Hợp Đồng này mà không được Bên Bán xác nhận hoặc đồng ý bằng văn bản). Bên Mua cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp với Bên Bán về nội dung này;

dd) Đồng ý cho Bên Bán được quyền xem xét và tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở để thành lập Ban Tự Quản; đồng thời có nghĩa vụ tham dự đầy đủ các cuộc họp, hội nghị theo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc Ban Quản Lý trong việc tổ chức hội nghị Khu Nhà Ở để thành lập Ban Tự Quản theo thông báo của Bên Bán và theo quy định pháp luật;

ee) Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý đồng ý việc Bên Bán được quyền lắp đặt các tiện ích phục vụ cho cư dân (như các trạm thu/phát sóng điện thoại, ...) tại bất kỳ vị trí, khu vực nào thuộc Dự Án nhưng không thuộc phần diện tích Nhà Ở đã bán cho Bên Mua. Bên Mua, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý cam kết sẽ không gây cản trở, cũng như không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp nào về nội dung này;

gg) Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp việc Bên Bán được toàn quyền xây dựng tường rào bao quanh Khu Nhà Ở tại từng thời điểm và được toàn quyền tháo dỡ để thực hiện việc kết nối Hạ Tầng Kỹ Thuật theo quy định tại điểm r Khoản 1 Điều 9 của Hợp Đồng, hoặc được toàn quyền tháo dỡ theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định. Trong mọi trường hợp, Bên Mua cam kết không được quyền tháo dỡ/phá dỡ tường rào bao quanh Khu Nhà Ở khi chưa có sự đồng ý của Bên Bán bằng văn bản;

hh) Bên Mua đồng ý, cam kết, cam đoan và đảm bảo rằng: (a) bất kỳ khoản tiền nào Bên Mua thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này sẽ chỉ được thanh toán trực tiếp từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Trường hợp Bên Mua ủy quyền hợp pháp cho bên thứ ba thanh toán bất kỳ phần nào của khoản tiền theo Hợp Đồng này ("**Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền**") thì trong mọi trường hợp đều được xem là khoản thanh toán được thực hiện bởi Bên Mua theo các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này; và (b) mọi khoản tiền Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền đã thanh toán hoặc sẽ được thanh toán cho Bên Bán đều được tạo lập một cách hợp pháp và không thông qua bất kỳ hành động nào trái với hoặc vi phạm các quy định và pháp luật của Việt Nam hoặc của bất kỳ quyền tài phán nào khác bao gồm nhưng không giới hạn, các quy định về hình sự, khủng bố, hoặc rửa tiền; và (c) Bên Mua sẽ kịp thời cung cấp cho Bên Bán các chứng từ để chứng minh nguồn gốc hợp pháp của khoản tiền thanh toán (bao gồm cả khoản thanh toán từ Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền) khi nhận được yêu cầu của Bên Bán; và (d) Bên Mua sẽ phối hợp với Bên Bán và cung cấp cho Bên Bán mọi sự hỗ trợ cần thiết để Bên Bán tuân thủ với quy định pháp luật hiện hành liên quan đến phòng, chống rửa tiền.

DRAFT

Để tránh hiểu nhầm, nếu Bên Bán biết hoặc được cho biết về vi phạm của Bên Mua đối với các cam kết và nghĩa vụ của Bên Mua tại Điều này, Bên Bán sẽ, theo toàn quyền quyết định của mình, có quyền từ chối khoản thanh toán không tuân thủ quy định nêu tại điểm (hh).(a) và/hoặc điểm (hh).(b) Khoản 2 Điều này ("**Khoản Tiền Không Hợp Lệ**") và thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ đó. Khi đó, Bên Bán có quyền lựa chọn:

(hh.1) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và việc hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán (bao gồm cả Khoản Tiền Không Hợp Lệ) sẽ được thực hiện (A) trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) hoặc (B) theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng) và quy định pháp luật hiện hành; hoặc

(hh.2) hoàn trả cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) Khoản Tiền Không Hợp Lệ mà Bên Bán đã nhận (mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác) và/hoặc xử lý theo hướng dẫn hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền (nếu áp dụng), và đồng thời yêu cầu Bên Mua thanh toán một số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo cho Bên Mua về Khoản Tiền Không Hợp Lệ, và nếu áp dụng, Bên Mua sẽ phải thanh toán cho Bên Bán một khoản tiền lãi tính theo lãi suất chậm thanh toán là 0,05% (*không phẩy không năm phần trăm*) cho mỗi ngày chậm thanh toán và được tính trên số tiền phải thanh toán liên quan kể từ ngày kế tiếp ngày đến hạn thanh toán của số tiền phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền tương đương với Khoản Tiền Không Hợp Lệ được chuyển từ tài khoản ngân hàng được mở dưới tên của Bên Mua theo quy định của ngân hàng có liên quan và quy định của pháp luật hiện hành. Để làm rõ, các khoản tiền mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Điều này được xem là khoản thanh toán cho giá bán Nhà Ở và/hoặc các khoản thanh toán khác quy định tại Hợp Đồng này và nếu Bên Mua chậm thanh toán các khoản tiền này cho Bên Bán theo quy định tại Khoản 1 Điều 11, Bên Bán sẽ có quyền đơn phương chấm dứt theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này; hoặc

(hh.3) thực hiện bất kỳ biện pháp, yêu cầu luật định nào theo yêu cầu của pháp luật và/hoặc cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

ii) Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng và theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 11. TRÁCH NHIỆM CỦA HAI BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG

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

a) Trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều này, nếu quá 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn phải thanh toán của bất cứ đợt thanh toán đến hạn nào theo quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng (bao gồm cả đợt thanh toán theo quy định tại điểm s Khoản 2 Điều 10 Hợp Đồng) mà Bên Mua không thực hiện thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ theo thời hạn thỏa thuận thì Bên Mua đồng ý thanh toán thêm cho Bên Bán tiền phạt chậm thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**") theo mức lãi suất 0,05% (*không phẩy không năm phần trăm*) cho mỗi ngày chậm thanh toán và được tính trên số tiền chậm thanh toán kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên Bán nhận được đầy đủ số tiền đó.

DRAFT

b) Trong mọi trường hợp, nếu tổng số ngày Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cả các khoản, đợt thanh toán theo Hợp Đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán mà Bên Mua vẫn chưa hoàn tất nghĩa vụ thanh toán (bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán) thì Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, khiếu kiện, tranh chấp về việc Bên Bán được toàn quyền (nhưng không có nghĩa vụ) đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này. Khi đó, Bên Mua đồng ý chịu chế tài theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 14 Hợp Đồng này.

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

a) Trường hợp Bên Bán vi phạm nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở (bao gồm việc chậm trễ, không thực hiện việc bàn giao Nhà Ở chậm nhất vào Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng này khi Bên Mua đã đáp ứng đủ các điều kiện để được nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Khoản 1 Điều 5 của Hợp Đồng) thì cứ 01 (một) ngày chậm trễ bàn giao Nhà Ở sau Thời Hạn Bàn Giao, Bên Bán phải chịu một khoản phạt vi phạm theo mức 0,05%/ngày *(không phẩy không năm phần trăm một ngày)* trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán phù hợp quy định tại Hợp Đồng này, nhưng trong mọi trường hợp tổng số tiền phạt mà Bên Bán phải chịu do vi phạm thời hạn bàn giao Nhà Ở sẽ không vượt quá 20% (*hai mươi phần trăm*) giá bán Nhà Ở. Các Bên thống nhất rằng, khoản phạt vi phạm này là chế tài duy nhất đối với hành vi vi phạm Hợp Đồng của Bên Bán.

b) Nếu quá 30 (ba mươi) ngày sau Thời Hạn Bàn Giao quy định tại Khoản 2 Điều 5 của Hợp Đồng mà Bên Bán vẫn chưa bàn giao Nhà Ở, thì Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở và đề xuất ngày bàn giao Nhà Ở mới để Bên Mua xem xét và Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng việc gửi văn bản thông báo chấm dứt cho Bên Bán trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày sau đó. Trường hợp Bên Mua không gửi thông báo trong thời hạn này thì xem như Bên Mua mặc nhiên chấp nhận tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán cho đến khi Nhà Ở đủ điều kiện bàn giao. Theo đó, các chế tài áp dụng do việc chậm bàn giao Nhà Ở của Bên Bán quy định tại Khoản 2 Điều này vẫn tiếp tục áp dụng và Các Bên cam kết không tranh chấp, khiếu kiện về nội dung này.

3. Quá thời hạn thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy Dự Án, và/hoặc thời hạn khác do Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản thông báo bằng văn bản mà Bên Mua/ người sử dụng Nhà Ở tại từng thời điểm chưa thanh toán đủ, Bên Mua đồng ý thanh toán thêm tiền lãi chậm thanh toán theo mức phạt 0,05% (*không phẩy không năm phần trăm*) cho mỗi ngày chậm thanh toán được tính trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn cho đến thời điểm hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Nếu Bên Mua/người sử dụng Nhà Ở vi phạm nghĩa vụ thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở vượt quá 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày đến hạn thì Bên Mua đồng ý cho Bên Bán/Ban Quản Lý/Ban Tự Quản được quyền ngừng cung cấp dịch vụ và các tiện ích đối với Bên Mua/người sử dụng Nhà Ở tại từng thời điểm cho đến khi Bên Mua/người sử dụng Nhà Ở hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở (bao gồm cả tiền lãi) theo quy định.

Bên Mua cam kết và bảo đảm sẽ phổ biến quy định tại Khoản 3 này cho bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, bên nhận chuyển nhượng Nhà Ở và/hoặc người sử dụng Nhà Ở tại từng thời điểm. Trong trường hợp Bên Bán chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Hợp Đồng hoặc chuyển nhượng Nhà Ở cho bất kỳ bên thứ ba nào, thì bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng hoặc bên nhận chuyển nhượng Nhà Ở mặc nhiên đồng ý việc kế thừa mọi quyền và nghĩa vụ của Bên Mua theo Hợp Đồng và theo quy định tại Khoản này.

DRAFT

ĐIỀU 12. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN

1. Bên Bán cam kết:
   a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
   b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên Mua, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên Mua cam kết:
   a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
   b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên Mua đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên Mua đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên Mua cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
   c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên Bán sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
   d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên Bán yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận cho Bên Mua;
   đ) Nếu Bên Mua là cá nhân: Bên Mua có đủ năng lực hành vi dân sự và được phép mua Nhà Ở theo quy định của pháp luật Việt Nam;
   e) Nếu Bên Mua là tổ chức: (i) Bên Mua được thành lập và hoạt động hợp pháp theo quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) Bên Mua đã đạt được mọi sự chấp thuận cần thiết theo điều lệ tổ chức hoạt động và theo quy định pháp luật, có đủ năng lực tài chính để ký kết và thực hiện Hợp Đồng này; (iii) việc Bên Mua ký kết và thực hiện Hợp Đồng này không dẫn đến sự vi phạm đối với bất kỳ văn kiện, thỏa thuận, Hợp Đồng, bản án nào mà Bên Mua có nghĩa vụ bị ràng buộc; (iv) Bên Mua cam kết và bảo đảm rằng trong suốt thời hạn của Hợp Đồng này, Bên Mua sẽ không thay đổi chủ sở hữu/thành viên/cổ đông làm ảnh hưởng đến điều kiện và/hoặc hạn mức sở hữu Nhà Ở theo quy định của pháp luật;
   g) Bên Mua có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đủ thẩm quyền để ký kết Hợp Đồng và thực hiện mọi nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng phù hợp với các điều khoản của Hợp Đồng và pháp luật hiện hành;
   h) Trường hợp Bên Mua là tổ chức, cá nhân nước ngoài thì Bên Mua cam kết thuộc đối tượng được mua và sở hữu Nhà Ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật về Nhà Ở và các quy định của pháp luật có liên quan;
   i) Bên Mua đã xem xét kỹ, biết rõ về thực trạng pháp lý của Nhà Ở, kể cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến Nhà Ở và Dự Án, đồng ý mua và không có ý kiến hoặc tranh chấp, khiếu nại nào khác liên quan đến việc mua Nhà Ở và các điều khoản đã thỏa thuận theo Hợp Đồng này;
   k) Bên Mua đồng ý rằng chỉ các thông tin, nội dung, số liệu quy định tại (i) Hợp Đồng này, (ii) các bản vẽ, tài liệu đính kèm Hợp Đồng, và (iii) các văn bản, phụ lục, thỏa thuận được xác nhận và phát hành bởi Bên Bán thì mới có giá trị ràng buộc đối với Hai Bên. Các thông tin, số liệu, hình ảnh, vật dụng trưng bày tại nhà mẫu, trang thông tin điện tử hoặc các hình thức thể hiện khác được thực hiện, phát hành bởi Bên Bán và bất kỳ bên thứ ba chỉ nhằm phục vụ giới thiệu sản phẩm, quảng cáo và mang tính tham khảo mà không làm phát sinh bất kỳ nghĩa vụ, trách nhiệm thực hiện nào đối với Bên Bán.

DRAFT

3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Các Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên;
5. Hai Bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

ĐIỀU 13. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
   a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước; và
   b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định.

   Các sự kiện bất khả kháng nêu trên được hiểu là những sự việc xảy ra khách quan, không lường trước được, nằm ngoài tầm kiểm soát của Các Bên và gây ảnh hưởng trực tiếp đến việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của Các Bên trong Hợp Đồng này mà Các Bên không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết trong khả năng cho phép.
2. Mọi trường hợp khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là trường hợp bất khả kháng.
3. Khi xuất hiện một trong các trường hợp bất khả kháng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều này thì Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng phải thông báo bằng văn bản hoặc thông báo trực tiếp cho Bên còn lại biết trong thời hạn 07 (bảy) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng *(nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này).* Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra sự kiện bất khả kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi sự kiện bất khả kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.

ĐIỀU 14. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

1. Các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng:
   a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong trường hợp này, Hai Bên lập văn bản thỏa thuận cụ thể các điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng;
   b) Bên Mua chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
   c) Bên Bán chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này;
   d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 60 (sáu mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và Hai Bên cũng không có thỏa thuận khác thì một trong Hai Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.
2. Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt Hợp Đồng:
   a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm a Khoản 1 Điều này, Các Bên sẽ thỏa thuận cụ thể bằng văn bản về cách thức giải quyết các quyền và nghĩa vụ của Các Bên phát sinh từ và trong quá trình thực hiện Hợp Đồng khi Hợp Đồng chấm dứt.

DRAFT

b) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định tại điểm b Khoản 1 Điều này, Bên Mua đồng ý và cam kết không khiếu nại, tranh chấp về việc:

i) Chịu phạt vi phạm Hợp Đồng và thanh toán tiền phạt vi phạm Hợp Đồng cho Bên Bán tương đương 20% (*hai mươi phần trăm*) giá bán Nhà Ở;

ii) Thanh toán cho Bên Bán khoản Tiền Lãi Chậm Thanh Toán phát sinh theo quy định của Hợp Đồng;

iii) Thanh toán các khoản khác thuộc về nghĩa vụ mà Bên Mua phải thực hiện đối với nhà nước trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này;

iv) Bồi thường thiệt hại phát sinh cho Bên Bán, nếu có;

v) Bên Bán được toàn quyền bán, cho thuê hoặc cho bên thứ ba thực hiện bất kỳ hoạt động khai thác nào đối với Nhà Ở mà không cần sự đồng ý của Bên Mua; và

vi) Bên Bán sẽ hoàn trả lại cho Bên Mua hoặc Bên Thứ Ba Được Ủy Quyền (tùy trường hợp) số tiền của giá bán Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán hợp lệ cho Bên Bán sau khi trừ tiền phạt vi phạm Hợp Đồng, bồi thường thiệt hại, Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán và các khoản khuyến mãi (nếu có), chi phí môi giới và các chi phí khác có liên quan (nếu có) sau khi Nhà Ở đã được bán cho bên thứ ba, đồng thời tổng các đợt đã thanh toán của bên thứ ba đạt mức để trả cho Bên Mua.Trường hợp số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng không đủ để cấn trừ cho các khoản nêu tại điểm (i) đến (iv) trên, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán bổ sung phần còn thiếu cho Bên Bán.

c) Trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo điểm c Khoản 1 Điều này, thì trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên Mua gửi cho Bên Bán văn bản thông báo chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 11 và Bên Mua đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định tại Khoản 6 của Điều này thì Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền đã nhận và thanh toán khoản tiền phạt vi phạm theo Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng (nếu có) sau khi đã trừ đi các khoản tiền phạt Hợp Đồng, tiền lãi chậm thanh toán, và các chi phí khác có liên quan mà Bên Mua chưa thanh toán cho Bên Bán (nếu có).

d) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo điểm d Khoản 1 Điều này, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua toàn bộ số tiền mà Bên Bán đã thực nhận hợp lệ từ Bên Mua theo quy định của Hợp Đồng này trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có thêm bất kỳ khoản lãi, khoản phạt, khoản bồi thường nào khác.

e) Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở nhưng Hợp Đồng bị chấm dứt do lỗi của Bên Mua và Bên Mua phải bàn giao lại Nhà Ở cho Bên Bán thì Nhà Ở phải được bàn giao theo tình trạng như được mô tả trong biên bản bàn giao Nhà Ở cho Bên Bán vào ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ khi Bên Bán có yêu cầu giữ lại hiện trạng thực tế). Nếu Nhà Ở không còn được như trong tình trạng mô tả trong biên bản bàn giao Nhà Ở, Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán mọi chi phí mà Bên Bán phải thanh toán để phục hồi Nhà Ở về tình trạng như được mô tả trong biên bản bàn giao Nhà Ở. Chi phí này và tiền phạt vi phạm Hợp Đồng (nếu có) sẽ được Bên Bán khấu trừ trực tiếp vào khoản tiền Bên Mua đã thanh toán theo Hợp Đồng trước khi hoàn trả lại cho Bên Mua.

3. Ngoài việc chậm thanh toán, nếu Bên Mua vi phạm bất cứ điều khoản nào của Hợp Đồng này mà không khắc phục trong thời hạn hợp lý do Bên Bán ấn định trong văn bản thông báo hoặc nhắc nhở đã gửi cho Bên Mua trước đó thì Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng một văn bản gửi đến Bên Mua. Khi đó, Hợp Đồng được xử lý theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều này (nếu Bên Mua chưa nhận bàn giao Nhà Ở) hoặc theo quy định tại điểm e Khoản 2 Điều

DRAFT

này (nếu Bên Mua đã nhận bàn giao Nhà Ở).

4. Trường hợp Bên Mua từ chối nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 Hợp Đồng này và có yêu cầu chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản theo quy định tại điểm c Khoản 8 Điều 1, Hai Bên sẽ thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản. Trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày của thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng, Bên Bán sẽ hoàn trả cho Bên Mua các khoản tiền mua Nhà Ở mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán và một khoản tiền phạt theo lãi suất 0,05%/ngày (*không phẩy không năm phần trăm một ngày*) tính trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thực thanh toán cho Bên Bán theo quy định tại Hợp Đồng này tính từ ngày Bên Bán nhận thanh toán số tiền đó đến ngày của thỏa thuận chấm dứt Hợp Đồng. Trong mọi trường hợp tổng số tiền phạt mà Bên Bán phải chịu theo Khoản này sẽ không vượt quá 20% (*hai mươi phần trăm*) giá bán Nhà Ở.
5. Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại điểm hh Khoản 2 Điều 10, Hợp Đồng được xử lý theo quy định tương ứng tại điểm hh Khoản 2 Điều 10.
6. Trong mọi trường hợp chấm dứt Hợp Đồng nêu trên, Bên Mua có nghĩa vụ cung cấp cho Bên Bán tất cả sự hỗ trợ và các tài liệu cần thiết, ký và thực hiện mọi thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Bên Bán và quy định của pháp luật để chấm dứt Hợp Đồng này.
7. Cho dù có các quy định khác trong Hợp Đồng này, Các Bên thống nhất trong trường hợp Bên Bán không nhận được đầy đủ số tiền thanh toán Đợt 1 theo Phụ Lục 2 của Hợp Đồng trong vòng 20 (hai mươi) ngày kể từ ngày ký Hợp Đồng này, Hợp Đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực ngay khi Bên Bán gửi thư thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng cho Bên Mua và Bên Mua đồng ý mất toàn bộ khoản tiền đã thanh toán cho Bên Bán. Bên Mua cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về việc này.

ĐIỀU 15. THÔNG BÁO

1. Địa chỉ để Các Bên nhận thông báo của bên kia:
   a) Đối với Bên Bán: Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh nhà Đoàn Nguyên

      Địa chỉ liên lạc: Phòng 1B, Lầu 12 Saigon Centre, 67 Lê Lợi, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh

      Địa chỉ email: info@gladia.com.vn
   b) Đối với Bên Mua: Ông/ Bà ……..

      Địa chỉ liên lạc: ……

      Địa chỉ email: ……...

      Số điện thoại: ……
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên:

   Mọi trao đổi, yêu cầu, thông tin phát sinh từ hoặc có liên quan đến Hợp Đồng phải được Các Bên lập thành văn bản ("**Thông Báo**"). Tất cả các Thông Báo hoặc văn bản của một Bên gửi cho Bên kia trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này đều phải được viết bằng Tiếng Việt và gửi đến các địa chỉ được đề cập ở trên hoặc địa chỉ thay đổi sau này theo thông báo của Các Bên.
3. Bên nhận Thông Báo *(nếu Bên Mua có từ 02 (người) người trở lên thì Bên Mua thỏa thuận cử người đại diện để nhận thông báo)* là: người được nêu tên tại điểm b Khoản 1 Điều này.
4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này và trong thời gian như sau:
   a) Vào ngày gửi trong trường hợp thư giao tận tay và có chữ ký của người nhận thông báo;

DRAFT

b) Vào ngày bên gửi nhận được thông báo chuyển fax thành công trong trường hợp gửi thông báo bằng fax;

c) Vào ngày báo phát của bưu điện căn cứ vào giấy báo phát trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;

d) Trong trường hợp gửi email, căn cứ vào xác nhận của hệ thống email về việc email đã được Bên gửi gửi đến đúng địa chỉ email của Bên nhận nêu tại Khoản 1 Điều này và không bị hệ thống trả về do bị lỗi hộp thư điện tử của Bên nhận.

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

ĐIỀU 16. CÁC THỎA THUẬN KHÁC

1. Thông tin về Nhà Ở quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này do Bên Bán đặt để làm cơ sở quản lý Dự Án và không phải số nhà của Nhà Ở. Bên Mua đồng ý rằng số nhà chính thức cấp cho Nhà Ở là số được ghi trên quyết định cấp số nhà và/hoặc Giấy Chứng Nhận của Nhà Ở do cơ quan có thẩm quyền cấp cho Bên Mua theo quy định của pháp luật tại từng thời điểm. Bên Bán không bị xem là vi phạm Hợp Đồng trong trường hợp ký hiệu Nhà Ở không đồng nhất với số nhà chính thức do cơ quan thẩm quyền cấp cho Nhà Ở với điều kiện trong mọi trường hợp đều không thay đổi vị trí Nhà Ở trên thực tế.
2. Việc Hợp Đồng bị chấm dứt sẽ không giải phóng Bên Mua hay Bên Bán khỏi bất cứ nghĩa vụ hoặc trách nhiệm nào phát sinh trước ngày chấm dứt Hợp Đồng, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác bằng văn bản.
3. Hợp Đồng này có tính kế thừa và có hiệu lực pháp lý ràng buộc chủ thể kế thừa, nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng. Trong trường hợp một trong Các Bên là tổ chức có sự thay đổi tên doanh nghiệp, thay đổi cổ đông/thành viên góp vốn, thay đổi người đại diện pháp luật hoặc chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thì chủ thể kế thừa Hợp Đồng có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với Bên còn lại theo nội dung đã ký kết.
4. Từ bỏ quyền: Việc Bên Bán không áp dụng biện pháp xử lý đối với một vi phạm của Bên Mua trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ không được xem là Bên Bán đồng ý với vi phạm đó, miễn trừ nghĩa vụ cho Bên Mua, từ bỏ quyền xử lý của Bên Bán, và/hoặc là căn cứ để tính lại thời hiệu xử lý. Bên Bán được quyền bảo lưu áp dụng biện pháp xử lý (theo các điều khoản cho phép trong Hợp Đồng hoặc quy định của pháp luật hiện hành) đối với vi phạm đó bất kỳ thời điểm nào trong thời gian thực hiện Hợp Đồng.
5. Xử lý dữ liệu cá nhân: Bên Mua đồng ý và chấp thuận rằng Bên Bán sẽ có quyền thực hiện tất cả hoạt động trong quy trình xử lý dữ liệu cá nhân đối với dữ liệu cá nhân của Bên Mua theo quy định của pháp luật hiện hành (bao gồm nhưng không giới hạn ở việc thu thập, lưu trữ tại các cơ sở lưu trữ thông tin trong nước/tại nước ngoài, sử dụng, tiết lộ, và chuyển giao thông tin của Bên Mua cho các bên thứ ba) cho mục đích thực hiện Hợp Đồng này, chăm sóc khách hàng và các trường hợp Bên Bán phải xử lý dữ liệu cá nhân của Bên Mua theo quy định của pháp luật; Bên Mua cam kết không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại Bên Bán về việc này.

ĐIỀU 17. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Tranh chấp giữa Các Bên hoặc tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng sẽ được Các Bên ưu tiên giải quyết thông qua thương lượng, hòa giải trên tinh thần hợp tác và cùng có lợi. Thời hạn thương lượng để giải quyết tranh chấp là 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày một Bên nhận được

DRAFT

thông báo yêu cầu giải quyết. Nếu quá thời hạn này mà Các Bên không thể giải quyết tranh chấp bằng thương lượng, hòa giải thì một trong Các Bên có quyền đưa tranh chấp ra Tòa án nhân dân cấp có thẩm quyền để được giải quyết theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 18. THỜI ĐIỂM CÓ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
2. Hợp Đồng này có 18 điều, với ……trang, được lập thành 03 (ba) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 02 (hai) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 01 bản vẽ thiết kế mặt bằng Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt, 01 bản danh mục vật liệu Nhà Ở và các giấy tờ khác theo quy định tại Điều 1 Hợp Đồng.

   Các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này và các sửa đổi, bổ sung theo thỏa thuận giữa Các Bên là nội dung không tách rời Hợp Đồng này và có hiệu lực thi hành đối với Các Bên.
4. Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN MUA	**BÊN BÁN** **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN** Tổng Giám đốc
	LEE LEONG SENG

DRAFT

PHỤ LỤC 1
DANH MỤC VẬT LIỆU NHÀ Ở
Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà Ở số: repSOHOPDONG

STT	HẠNG MỤC	VẬT LIỆU	QUY CÁCH	NHÀ CUNG CẤP	GHI CHÚ
		PHẦN THÔ			
1	**Móng**	Móng cọc BTCT			
2	**Kết cấu phần thân**	Bê tông cốt thép			
		PHẦN HOÀN THIỆN			
3	**Mặt ngoài của tường ngoài**	Tường gạch trát vữa và sơn nước, kết hợp ốp đá granite và viền nhôm trang trí	Theo thiết kế	Jotun, đá tự nhiên	
4	**Mặt trong của tường ngoài**	Tường gạch trát vữa, bả matic và sơn lót	Theo thiết kế		
5	**Lan can**	Khung thép hoàn thiện bằng sơn tĩnh điện, kết hợp kính dán cường lực			Kính cong là kính cường lực
6	**Lan can tạm cho các cầu thang**				
7	**Tường trong**	Không cung cấp			
8	**Trần bên trong**	Sàn bê tông cốt thép để thô			
9	**Trần bên ngoài**	Sơn nước hoàn thiện		Jotun	
10	**Mái**	Bê tông cốt thép kết hợp khung thép lợp ngói cho phần mái xiên và lát gạch cho mái bằng		Secoin	
11	**Mái garage**	Dầm thép và tấm lợp polycarbonate			
12	**Cửa chính**	Cửa thép hoàn thiện bằng laminate và sơn tĩnh điện, kết hợp ô kính cường lực, kèm tay nắm, khóa cửa và phụ kiện đồng bộ theo thiết kế		GALAXY Doors	Chỉ cung cấp cửa ngoài
13	**Cửa khác**	Cửa kính cường lực khung nhôm sơn tĩnh điện kèm phụ kiện đồng bộ			

DRAFT

14	**Cửa sổ**	Cửa kính cường lực khung nhôm sơn tĩnh điện kèm phụ kiện đồng bộ			
15	**Sàn ban công**	Gạch porcelain hoặc tương đương			
PHẦN HỆ THỐNG KỸ THUẬT					
16	**Hệ thống cấp điện**	Ống chờ từ vị trí đồng hồ đến vị trí tủ điện chính căn nhà	Theo thiết kế		
17		Đèn ban công và đèn gắn tường ngoài			
18	**Cấp thoát nước**	Cung cấp điểm đấu nối thoát nước thải và các ống thoát nước đi ngầm tại vị trí tầng trệt			
19		Cung cấp ống cấp nước chính đi ngầm từ vị trí đồng hồ nước tới trục kỹ thuật tầng trệt			
20		Bồn nước inox trên mái		TÂN Á ĐẠI THÀNH	
21		Cung cấp hệ thống thoát nước mưa			
22	**Hệ thống chống sét**	Lắp đặt chung cho toàn dự án			
23	**Khuôn viên ngoài nhà Tầng trệt**	Vườn: Thảm cỏ	Theo thiết kế		
24		Garage đậu xe: Sàn bê tông cốt thép lát đá Granite	Theo thiết kế		
25		Sân sau (nếu có): Sàn bê tông cốt thép lát gạch porcelain và trồng cỏ	Theo thiết kế		
26	**Cổng và hàng rào**	Cổng trước và hàng rào: Cổng sắt, tường gạch trát vữa và sơn hoàn thiện và hàng rào cây xanh	Theo thiết kế		
27		Tủ đồng hồ điện nước: Phía trước mỗi nhà			
28		Hộp giao hàng tiện dụng: Phía trước mỗi nhà			
29		Đèn chiếu sáng bảng số nhà			
30	**Chống thấm**	Chống thấm cho mái bằng, ban công, sân thượng			
31		Không chống thấm cho các khu			

DRAFT

		vực ướt bên trong nhà (phòng tắm, phòng vệ sinh và sân phơi			

Ghi chú:

1. Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở nêu tại Phụ lục này được Bên Bán sử dụng để hoàn thiện phần thô cho một căn nhà tiêu chuẩn. Sau khi nhận bàn giao Nhà Ở, Bên Mua tự trang bị và hoàn thiện Nhà Ở Nhà Ở theo nhu cầu và khả năng tài chính của mình.
2. Bên Bán có thể thay đổi các thiết bị, vật liệu của Nhà Ở với chất lượng tương đương. Nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, nội dung nêu tại Danh mục này với bất kỳ tài liệu bán hàng (sales kit) và/hoặc nhà mẫu của Dự Án (nếu có) thì quy định tại Danh Mục Vật Liệu Nhà Ở này là cơ sở pháp lý có giá trị áp dụng đối với Các Bên.
3. Khi có nhu cầu hoàn thiện nội thất, Bên Mua cam kết cung cấp hồ sơ thiết kế nội thất cho Nhà Ở (bản vẽ thiết kế, tên nhà thầu thi công, thời gian thi công dự kiến, nhân sự thi công) và chỉ được tiến hành thi công sau khi được Bên Bán chấp thuận bằng văn bản. Việc thiết kế, thi công và hoàn thiện nội thất không được làm ảnh hưởng đến kết cấu, mặt ngoài bao quanh của Nhà Ở và tuân thủ Nội Quy Dự Án.

BÊN MUA

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN
Tổng Giám đốc

LEE LEONG SENG

DRAFT

PHỤ LỤC 2
BẢNG TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà Ở số: repSOHOPDONG

STT	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (đồng) chưa bao gồm thuế VAT	Thuế VAT tương ứng (đồng)	Cộng số tiền thanh toán (đồng) đã bao gồm thuế VAT	Thời hạn thanh toán
1	**20**				Ngay khi ký hợp đồng mua bán (HĐMB), khoản Tiền Cọc của Bên Mua (nếu có) sẽ được cấn trừ vào giá trị thanh toán Đợt 01 này
2	**10**				Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký HĐMB
3	**10**				Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký HĐMB
4	**10**				Trong vòng 270 ngày kể từ ngày ký HĐMB
5	**45**				**Khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao Nhà Ở (dự kiến ngày 15/12/2026)**
6	**5**				**Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày Bên Bán thông báo về việc bàn giao Giấy Chứng Nhận**
Tổng cộng	**100**				

BÊN MUA

BÊN BÁN
CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ
KINH DOANH NHÀ ĐOÀN NGUYÊN
Tổng Giám đốc

LEE LEONG SENG

DRAFT

PHỤ LỤC 3
BẢN VẼ NHÀ Ở

Đính kèm Hợp đồng mua bán Nhà Ở số: repSOHOPDONG

DRAFT

PHỤ LỤC 4
NỘI QUY KHU NHÀ Ở

(đính kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số …… ký ngày ……)

Bản Nội quy Khu Nhà Ở này ("**Nội Quy**") quy định các nội dung về quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở áp dụng đối với tất cả các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án, bên nhận chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng, bên nhận chuyển nhượng nhà ở thuộc Dự Án, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý và các tổ thức, cá nhân khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở.

Trừ trường hợp được quy định khác, các thuật ngữ viết hoa tại Nội Quy này có ý nghĩa như quy định tại Hợp Đồng.

ĐIỀU 1. QUY ĐỊNH ĐỐI VỚI CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG, NGƯỜI TẠM TRÚ VÀ KHÁCH RA VÀO KHU NHÀ Ở

1. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án có trách nhiệm tôn trọng và phải tuân thủ, chấp hành nghiêm túc các quy định trong Nội Quy này và các nội dung sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm được ban hành bởi Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Tự Quản. Đồng thời, mỗi chủ sở hữu nhà ở thuộc Dự Án đồng ý đảm bảo các khách mời hoặc những người sử dụng nhà ở khác theo sự cho phép của mình cũng tôn trọng, tuân thủ và thực hiện nghiêm túc tất cả các nghĩa vụ áp dụng được quy định tại Nội Quy này.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án có trách nhiệm phối hợp và thông báo kịp thời cho Ban Quản lý khi có người đến tạm trú. Người tạm trú tại nhà ở thuộc Dự Án phải đăng ký danh sách với Ban Quản Lý và đăng ký tạm trú tại cơ quan công an tại khu vực theo quy định.
3. Chủ sở hữu, người sử dụng, người tạm trú tại nhà ở thuộc Dự Án, phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm pháp luật liên quan đến việc quản lý, sử dụng nhà ở và việc tuân thủ Nội Quy này.
4. Chủ Đầu Tư quản lý và sử dụng phần sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư tại Khu Nhà Ở theo Nội Quy này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 2. CÁC HÀNH VI BỊ CẤM TRONG VIỆC QUẢN LÝ, SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở

1. Lấn chiếm không gian, vỉa hè và diện tích công cộng hoặc diện tích của các chủ sở hữu nhà ở thuộc Dự Án khác dưới mọi hình thức; tự ý thay đổi kiến trúc mặt ngoài của nhà ở làm ảnh hưởng đến tính thống nhất và đồng bộ chung theo quy hoạch đã phê duyệt.
2. Chiếm dụng các phần diện tích, tiện ích công cộng của Dự Án, Hạ Tầng Kỹ Thuật để sử dụng cho mục đích riêng; sử dụng phần diện tích công cộng sai mục đích được nêu tại các chấp thuận của Dự Án do cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng, trang thiết bị các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng của Dự Án, Hạ Tầng Kỹ Thuật, trừ khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép chuyển đổi mục đích sử dụng.
3. Cải tạo, cơi nới, phá dỡ nhà ở thuộc Dự Án đang thuê, thuê mua, mượn, ở nhờ, được ủy quyền quản lý mà không được chủ sở hữu đồng ý.
4. Sử dụng nhà ở vào mục đích không phải để ở, trừ khi pháp luật có quy định khác.
5. Sử dụng nhà ở thuộc Dự Án hoặc phần diện tích được kinh doanh trong Khu Nhà Ở theo Dự Án được phê duyệt (nếu có) vào mục đích kinh doanh vật liệu gây cháy, nổ, kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm môi trường, tiếng ồn hoặc các hoạt động khác làm ảnh hưởng trật tự, an toàn xã hội, sinh hoạt của Khu Nhà Ở.

6. Cố ý gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc, phóng uế, xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại; thực hiện các hành vi gây ô nhiễm môi trường, phá hoại cảnh quan trái quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc Nội Quy này.
7. Bỏ rác, các đồ vật không phân huỷ được, như túi nylon, tóc, giấy, giẻ rửa bát… xuống cống thoát nước, bồn cầu, bồn rửa mặt gây tắc nghẽn hệ thống thoát nước hạ tầng chung của Khu Nhà Ở; Bỏ rác thải sinh hoạt không đúng quy định.
8. Chăn, thả gia súc, gia cầm trong nội khu.
9. Sơn, trang trí kiến trúc mặt ngoài nhà ở không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.
10. Tàng trữ hoặc cho phép tàng trữ bên trong hay bên ngoài phần sở hữu riêng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ, các văn hóa phẩm độc hại; Tổ chức đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Khu Nhà Ở; Tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy, chất gây nghiện.
11. Câu móc, đấu nối trái phép điện, nước.
12. Để phương tiện, hàng hóa, vật dụng chiếm dụng không gian, diện tích công cộng, phần sở hữu/sử dụng chung trong Khu Nhà Ở.
13. Để xe không đúng chỗ quy định, để xe chảy xăng dầu, nhiên liệu lỏng.
14. Chơi đánh golf trên các công viên chung, đá banh (bóng), trượt patin, trượt ván không đúng nơi quy định trong Khu Nhà Ở.
15. Treo móc, treo băng rôn, phơi phóng quần áo hoặc để các đồ dùng hoặc vật dụng khác tại khu vực thuộc quyền sử dụng chung và/hoặc không đúng nơi quy định gây mất mỹ quan Khu Nhà Ở, ảnh hưởng đến các cư dân khác trong Khu Nhà Ở.
16. Các hành vi trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến cư dân khác trong Khu Nhà Ở.
17. Các hành vi bị cấm khác theo quy định của pháp luật.

ĐIỀU 3. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC SỬ DỤNG PHẦN SỞ HỮU CỦA KHU NHÀ Ở

1. Sử dụng các thiết bị công cộng theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 10 tuổi khi sử dụng các tiện ích, công trình tiện ích chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
2. Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Khu Nhà Ở.
3. Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
4. Sử dụng không gian sinh hoạt chung vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
5. Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy chữa cháy và phòng chống cháy nổ.
6. Tuân thủ các quy định khác của Nội Quy này và quy định của pháp luật.

ĐIỀU 4. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC TU BỔ, SỬA CHỮA VÀ CẢI TẠO NHÀ Ở

1. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án khi sửa chữa, tu bổ, cải tạo, trang trí hoặc duy tu bảo dưỡng nhà ở thuộc Dự Án phải tuân thủ theo các quy định tại phần này.
2. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án thực hiện việc sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc Dự Án phải giữ gìn vệ sinh chung, nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư

hoặc bất kỳ bên nào khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án phải báo cho Ban Quản Lý và/hoặc Chủ Đầu Tư biết trước ít nhất 07 (bảy) ngày về nội dung và tiến độ của việc sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc Dự Án. Nếu việc sửa chữa, cải tạo có ảnh hưởng đến các khu vực lân cận thì phải bố trí thời gian thích hợp và thông báo cho các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở lân cận biết lịch trình, thời gian thực hiện công việc. Trong trường hợp thuê người khác thực hiện thì phải thông báo cho Ban Quản Lý và/hoặc Chủ Đầu Tư danh sách đơn vị và cá nhân được thuê thực hiện việc cải tạo, sửa chữa.
4. Trước khi tiến hành sửa chữa, cải tạo nhà ở thuộc Dự Án, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở phải đóng cho Chủ Đầu Tư một khoản ký quỹ bảo đảm với giá trị theo quy định để thanh toán cho các hư hại hoặc nhiễm bẩn nếu có xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của bên thứ ba bất kỳ trong thời gian thực hiện thi công.
5. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án phải bảo đảm là nhà thầu và công nhân hoàn thiện nội thất của nhà ở phải có bảo hiểm thích hợp cho trường hợp mất mát, hư hại chung hoặc trách nhiệm đối với bên thứ ba.
6. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở và đơn vị thi công nội thất thuộc Dự Án phải hoàn toàn chịu trách nhiệm về an toàn lao động cho công nhân cũng như an toàn về cháy nổ cho khu vực thi công. Đơn vị thi công nội thất có trách nhiệm tự bảo quản công cụ lao động và vật liệu của mình. Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý không chịu trách nhiệm về bất cứ sự thiệt hại và mất mát về công cụ và nguyên vật liệu nào xảy ra trong quá trình thi công.
7. Vật tư xây dựng hoặc rác thải, xà bần phải bỏ vào bao bọc và cột chặt miệng bao. Các bao che chắn thi công vật tư phải được đặt trong phạm vi vỉa hè khuôn viên nhà ở đang thi công; tránh trường hợp rơi, vãi trong quá trình vận chuyển. Tất cả các việc vận chuyển, bốc xếp liên quan phải thực hiện trong khu vực quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý.
8. Nếu có xảy ra thiệt hại đối với công trình Hạ Tầng Kỹ Thuật do việc thi công của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án, thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở phải sửa chữa hoặc phục hồi hoàn chỉnh như ban đầu trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh thiệt hại. Nếu không thực hiện, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý sẽ tự tiến hành sửa chữa và phục hồi các công trình này với chi phí do chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở gánh chịu. Các chi phí sẽ được trích từ khoản ký quỹ, nếu vượt quá khoản ký quỹ thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở có nghĩa vụ ngay lập tức thanh toán phần chênh lệch cho Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý.
9. Khi chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án hoàn tất việc sửa chữa, cải tạo nêu trên, nếu không bị khấu trừ các khoản tiền đã nêu hoặc các khoản phạt (nếu có), Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý sẽ hoàn trả khoản tiền ký quỹ (không bao gồm lãi) ngay sau khi biên bản nghiệm thu được ký giữa Ban Quản Lý và chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở.
10. Khi bất kỳ nhà ở nào thuộc Dự Án cần bảo trì hoặc sửa chữa và phải sử dụng lối đi thuộc nhà ở khác thì chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở khác đó phải tạo điều kiện thuận lợi cho việc bảo trì, sửa chữa; người tiến hành công tác bảo trì hoặc sửa chữa phải có trách nhiệm phục hồi nguyên trạng và sửa chữa hư hỏng (nếu có).
11. Các quy định đối với việc cải tạo nhà ở thuộc Dự Án:
    a. Không được thay đổi thiết kế, màu sơn bên ngoài nhà ở khác với tình trạng ban đầu, trừ khi được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản chấp thuận.

b. Không được đào giếng trong khuôn viên nhà ở hoặc các phần đất khác trong Khu Nhà Ở, không được thực hiện việc xây dựng bên ngoài chỉ giới đường đỏ; không được lắp đặt các tấm chắn cố định (như mái, tường, vách ngăn,v.v..) trên ban công hoặc sân thượng (nếu có).

c. Không được thực hiện các công tác cải tạo mà trực tiếp hoặc gián tiếp ảnh hưởng đến kết cấu của nhà ở, hoặc làm ảnh hưởng đến tính thống nhất, đồng bộ của toàn Khu Nhà Ở.

d. Việc sửa chữa phần ngoại thất nhà ở phải được sự chấp thuận bằng văn bản của Chủ Đầu Tư.

12. Tu bổ và bảo trì:

a. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án có thể tiến hành bảo trì, sửa chữa, trang trí, thay thế hoặc thực hiện công việc khác liên quan đến nhà ở, miễn là việc tu bổ, sửa chữa đó không ảnh hưởng đến an toàn, cảnh quan chung và cảnh quan kiến trúc của Khu Nhà Ở.

b. Nhằm mục đích nêu trên, công tác tu bổ phải tuân thủ tuyệt đối các quy định sau đây:

i. Giữ nguyên hiện trạng của mặt tiền nhà ở như lúc bàn giao;

ii. Không được thực hiện các hoạt động thi công ngầm, bao gồm việc đào giếng hoặc lắp đặt đường ống hoặc cáp trên bất kỳ phần nào của đường ranh giới của Căn nhà hoặc phần diện tích đất khác tại Khu Nhà Ở (nghiêm cấm hoạt động đào hoặc khoan giếng); và

iii. Phải tuân thủ các quy định xây dựng do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản quy định trong quá trình tu bổ.

ĐIỀU 5. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC XỬ LÝ KHI CÓ SỰ CỐ CỦA KHU NHÀ Ở

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

ĐIỀU 6. QUY ĐỊNH VỀ VIỆC CÔNG KHAI THÔNG TIN CỦA KHU NHÀ Ở

1. Ban Quản Lý/Ban Tự Quản phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở trên bảng tin công cộng hoặc bảng thông báo của Khu Nhà Ở.
2. Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

ĐIỀU 7. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CHỦ SỞ HỮU, NGƯỜI SỬ DỤNG KHU NHÀ Ở

Ngoài các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Hợp Đồng, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án sẽ có các quyền và trách nhiệm sau đây:

1. Được quyền sử dụng hạ tầng kỹ thuật của Dự Án, các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế của Dự Án được phê duyệt và quy định của pháp luật.
2. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định của Nội Quy này đồng thời hỗ trợ Ban Quản Lý phát hiện và thông báo cho Ban Quản Lý các hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
3. Đóng đầy đủ, đúng thời hạn Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở. Trường hợp chậm thanh toán, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đồng ý thanh toán thêm tiền lãi chậm thanh toán theo mức phạt 0,05%/ngày trên số tiền chậm thanh toán kể từ thời điểm đến hạn cho đến thời điểm hoàn tất nghĩa vụ thanh toán. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đồng ý rằng, Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban

Quản Lý/Ban Tự Quản được quyền tạm ngừng/đề nghị nhà cung cấp tạm ngừng cung cấp dịch vụ: điện, nước, viễn thông…, tạm ngừng cung cấp các tiện ích đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đó cho tới khi hành vi vi phạm chấm dứt và/hoặc được khắc phục trong trường hợp: (i) chủ sở hữu/người sử dụng nhà ở không đóng đầy đủ Kinh phí quản lý vận hành Khu Nhà Ở trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày đến hạn; hoặc (ii) chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở không sửa chữa hư hỏng trong nhà ở của mình làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở khác sau khi Ban Quản Lý đã thông báo, nhắc nhở bằng văn bản;

4. Thanh toán các chi phí sinh hoạt riêng của nhà ở như chi phí điện, nước, điện thoại, internet, hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Ban Quản Lý nếu được các đơn vị này ủy quyền;
5. Tạo điều kiện thuận lợi để Ban Quản lý có trách nhiệm thực hiện việc quản lý vận hành, bảo dưỡng, bảo trì, sửa chữa hạ tầng kỹ thuật của Dự Án và tiện ích;
6. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn nhà ở sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung tại mọi thời điểm;
7. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường toàn bộ thiệt hại, hư hỏng thực tế đối với phần diện tích, tiện ích công cộng của Dự Án, Hạ Tầng Kỹ Thuật hoặc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác nếu lỗi do của mình gây ra;
8. Thông báo các quy định nêu tại Nội Quy này cho khách, nhà thầu của mình và/hoặc bất kỳ tổ chức, cá nhân nào liên quan đến việc sử dụng nhà ở của mình và chịu trách nhiệm về các hành vi vi phạm của họ;
9. Tự chịu trách nhiệm mua, duy trì bảo hiểm cháy nổ bắt buộc, bảo hiểm rủi ro thiệt hại cho nhà ở, phần sở hữu riêng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự theo quy định của pháp luật (nếu có); Đóng góp chi phí mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc đối với phần sở hữu/sử dụng chung của Khu Nhà Ở theo quy định của pháp luật (nếu có);
10. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án tự bảo quản, giữ gìn tài sản của mình bên trong phần sở hữu riêng, tài sản bên ngoài gắn liền với phần sở hữu riêng; Khi đi vắng dài ngày mà không có người trông coi nhà ở thì phải thông báo cho Ban Quản Lý.
11. Không gây ra tiếng ồn bao gồm nhưng không giới hạn khi sử dụng các các thiết bị âm thanh, giải trí mà có thể làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở khác;
12. Sử dụng tiện ích theo quy định, hướng dẫn của Ban Quản Lý; Giữ gìn các tiện ích sạch sẽ và gọn gàng trong và sau khi sử dụng. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án và khách mời của mình phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ thiệt hại gây ra trong quá trình sử dụng các tiện ích. Bất kỳ thiệt hại nào được phát hiện trước khi sử dụng cần phải được báo ngay cho nhân viên của Ban Quản Lý. Ban Quản lý có quyền yêu cầu bồi thường chi phí sửa chữa hoặc thay thế khi Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở và khách mời có hành vi sử dụng sai, gây thiệt hại cho trang thiết bị, khu vực tiện ích.
13. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Nội Quy này.

ĐIỀU 8. QUY ĐỊNH VỀ PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ PHÒNG CHỐNG CHÁY NỔ (PCCC & PCCN)

1. Mọi cá nhân, tổ chức sử dụng Khu Nhà Ở có nghĩa vụ tuân thủ và thực hiện nghiêm chỉnh các quy định của pháp luật về PCCC, các phương án hướng dẫn về PCCC của cơ quan có thẩm quyền.
2. Công dân từ 18 tuổi trở lên, đủ sức khỏe có trách nhiệm tham gia vào đội PCCC khi có yêu cầu.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án phải tuân thủ đầy đủ các nguyên tắc về phòng cháy, chữa cháy;
4. Nếu phát hiện có khói hay mùi khét mà theo đánh giá của chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở có thể phát sinh cháy thì ngay lập tức phải báo động cho những người ở gần đó và liên lạc ngay số khẩn cấp để tiện liên hệ với Cảnh sát phòng cháy chữa cháy hoặc Nhân viên an ninh bảo vệ để được giúp đỡ.
5. Khi có cháy:
    a. Cư dân phải nỗ lực chữa cháy, hạn chế đám cháy phát tán;
    b. Nếu đám cháy vượt tầm kiểm soát, Cư dân phải ngay lập tức thoát khỏi khu vực cháy.
6. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án có trách nhiệm tuân thủ, thực hiện mọi biện pháp để PCCC & PCCN, bao gồm nhưng không giới hạn như sau:
    a. Khi vắng nhà dài ngày phải thông báo cho Ban Quản Lý, tắt hết mọi nguồn thiết bị điện, nước, ngắt cầu dao tổng. Trường hợp cho thuê nhà ở thì chủ sở hữu có trách nhiệm phổ biến, nhắc nhở người thuê nhà ở nghiêm chỉnh chấp hành quy định này;
    b. Không tự tiện can thiệp, đấu nối, sửa chữa, lắp thêm thiết bị vào hệ thống báo cháy nổ, loa thông tin của Khu Nhà Ở;
    c. Luôn cảnh giác, thận trọng trong việc đun nấu. Thường xuyên kiểm tra, duy tu bảo dưỡng các trang thiết bị (điều hòa không khí, tủ lạnh, máy đun nước, đèn sưởi...) dây dẫn, điện và các trang thiết bị khác; trường hợp phát hiện bất thường cần báo ngay cho Ban Quản Lý. Khi ra khỏi nhà ở phải tắt điện, nước để đảm bảo an toàn;
    d. Phổ biến đến từng thành viên sinh sống trong nhà ở các quy định về PCCC & PCCN, biết cách sử dụng bình chữa cháy cầm tay để tự xử lý ngay từ phút đầu tiên tránh để đám cháy lan rộng.
7. Các hành vi bị nghiêm cấm:
    a. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khỏe con người, gây thiệt hại tài sản của nhà nước, cơ quan tổ chức và cá nhân;
    b. Báo cháy giả;
    c. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy nổ, vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt, các tiêu chuẩn PCCC & PCCN theo quy định;
    d. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển hiệu, biển cảnh báo, biển chỉ dẫn;
    e. Để các chất dễ gây cháy nổ gần nguồn lửa, nguồn nhiệt;
    f. Vứt nguồn vật liệu gây cháy vào nơi để rác thải như: mẩu thuốc lá còn đang cháy, các vật dễ cháy như xốp, cao su, bật lửa gas, bao diêm....;
    g. Mang chất dễ cháy, dễ nổ vào khu vực của Khu Nhà Ở.

ĐIỀU 9. XỬ LÝ CÁC HÀNH VI VI PHẠM

1. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án, người tạm trú và khách ra vào Khu Nhà Ở, Ban Quản Lý, thành viên Ban Tự Quản và các tổ chức, cá nhân khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy này thì tùy theo mức độ vi

DRAFT

phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra. Ngoài ra, tùy vào mức độ vi phạm, Ban Quản Lý có quyền ngưng cung cấp hoặc yêu cầu bên thứ ba tạm ngừng các tiện ích, dịch vụ bao gồm dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, tiện ích (nếu có) và các dịch vụ công cộng khác đối với nhà ở vi phạm sau khi Ban Quản Lý đã thông báo, nhắc nhở nhưng vẫn không khắc phục.

2. Thành viên Ban Tự Quản, Ban Quản Lý, chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan có thẩm quyền.

3. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này mà vẫn không khắc phục sau khi Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý đã có yêu cầu chấm dứt các hành vi vi phạm, tùy vào mức độ vi phạm, Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý có quyền thực hiện một hoặc nhiều các biện pháp như sau:

   a. Ngưng hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đó bao gồm các dịch vụ vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác;

   b. Yêu cầu chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác.

   c. Nếu chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở đó không khắc phục hậu quả, Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ có quyền tự khắc phục hậu quả hoặc các vi phạm đó và các chi phí liên quan sẽ do chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở vi phạm chịu;

   d. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết;

   e. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật.

ĐIỀU 10. ĐIỀU KHOẢN CHUNG

1. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng/nhà ở thuộc Dự Án, Ban Tự Quản, Ban Quản Lý và các tổ thức, cá nhân khác liên quan đến việc quản lý, sử dụng Khu Nhà Ở cam kết cùng thực hiện đúng Nội Quy này và các nội dung sửa đổi, bổ sung tùy từng thời điểm được ban hành bởi Chủ Đầu Tư và/hoặc Ban Tự Quản.

2. Xuất phát từ lợi ích chung của cộng đồng và nếp sống văn minh đô thị, Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án phải cùng thực hiện đúng Nội Quy này.

3. Chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án khi chuyển nhượng lại Hợp Đồng hoặc Cnhà ở thuộc Dự Án cho một bên khác có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các quy định của Nội Quy này.

4. Nội Quy này có thể được điều chỉnh theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Tự Quản tại từng thời điểm, với điều kiện các điều chỉnh đó không trái pháp luật và không ảnh hưởng bất lợi đến các quyền lợi hợp pháp và tài sản của các chủ sở hữu, người sử dụng nhà ở thuộc Dự Án, Chủ Đầu Tư và các bên có liên quan khác.

5. Trường hợp có bất kỳ vi phạm Nội Quy nào, các đối tượng áp dụng của Nội Quy sẽ bị xử lý theo quy định pháp luật hiện hành và chế tài được quy định chi tiết trong "Sổ tay cư dân", tùy theo mức độ vi phạm.