

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

[•], ngày [•] tháng [•] năm [•]

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG<sup>1</sup>**

**Số: [•]/[•]/HĐMB**

Căn cứ Bộ luật Dân sự ngày 24 tháng 11 năm 2015 và các văn bản hướng dẫn, sửa đổi, bổ sung;

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 các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự án [•]

Các Bên dưới đây gồm:

**1. BÊN BÁN CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG : [•]**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [•] do Sở Kế hoạch và Đầu tư [•] cấp lần đầu ngày [•]  
Doanh Nghiệp số tháng [•] năm [•] và đăng ký thay đổi lần thứ [•] ngày [•] tháng [•] năm [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Số tài khoản : [•] tại ngân hàng [•]

Mã số thuế : [•]

Địa chỉ trụ sở chính : [•]

Đại diện bởi : Ông/Bà [•]

Chức vụ : [•]

Giấy ủy quyền số<sup>2</sup> : [•]

(sau đây gọi tắt là “Bên Bán”)

Và

**Trường hợp Bên Mua là tổ chức:**

**2. BÊN MUA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG : CÔNG TY [•]**

Giấy chứng nhận đăng ký : [•] do [•] cấp [•] ngày [•]  
doanh nghiệp số

<sup>1</sup> Áp dụng cho sản phẩm **CÔNG TRÌNH DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG THÁP TÀNG**. Mẫu số IIIb đính kèm Nghị định 96/2024/NĐ-CP (có hiệu lực từ 01/8/2024)

<sup>2</sup> Xóa nội dung này nếu người ký HĐMB là người đại diện theo pháp luật của Công ty

Đại diện bởi : Ông/Bà [●]  
Thẻ căn cước công dân/Hộ chiếu số : [●] cấp ngày: [●] tại [●]  
Chức vụ : [●]  
Giấy ủy quyền (nếu có) : [●] ngày [●]  
do [●] - Người đại diện theo pháp luật ký  
Địa chỉ trụ sở chính : [●]  
Điện thoại : [●]  
Email : [●]  
Số tài khoản : [●] tại Ngân hàng [●]  
Mã số thuế : [●]

**Trường hợp Bên Mua là cá nhân:**

**2. BÊN MUA CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG : ÔNG/BÀ [●]**

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số : [●] cấp ngày [●] tại [●]  
Nơi đăng ký cư trú<sup>3</sup> : [●]  
Địa chỉ liên hệ : [●]  
Email : [●]  
Điện thoại : [●]

**Cùng Vợ/Chồng là : BÀ/ÔNG [●]**

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số : [●] cấp ngày [●] tại [●]  
Nơi đăng ký cư trú<sup>4</sup> : [●]  
Địa chỉ liên hệ : [●]  
Email : [●]  
Điện thoại : [●]

**(Sau đây gọi là “Bên Mua”)**

Bên Bán và Bên Mua được gọi chung là “**Hai Bên**” và gọi riêng là “**Bên**”.

Hai Bên thống nhất ký kết Hợp đồng mua bán công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú (sau đây gọi là “**Hợp Đồng**”) này với các nội dung sau đây:

**Điều 1. Các thông tin về công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú**

1. Vị trí công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú: Công trình xây dựng số: [●] (Thửa/lô đất số: [●]) (“**Công Trình Xây Dựng**”) thuộc Dự án Khu đô thị Đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng

<sup>3</sup> Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

<sup>4</sup> Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Tàu (“**Blanca City** - phân khu Casa Grand Villa”) (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư hoặc Cơ quan có thẩm quyền tại từng thời điểm), có địa chỉ tại phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (“**Dự Án**”).

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Công Trình Xây Dựng:  
[●]
3. Quy mô của Công Trình Xây Dựng:
  - a) Diện tích xây dựng: [●] m<sup>2</sup>
  - b) Tổng diện tích sàn xây dựng: [●] m<sup>2</sup>
  - c) Tổng diện tích sử dụng đất: [●] m<sup>2</sup>, trong đó:
    - i. Sử dụng riêng: [●] m<sup>2</sup>.
    - ii. Sử dụng chung (nếu có): 0 m<sup>2</sup>. Tuy nhiên, Bên Mua được sử dụng các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung quy định tại Tiểu mục 02 đính kèm Phụ lục 4 về Nội Quy Khu Đô Thị (“**Nội Quy Khu Đô Thị**”) (Khái niệm Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung được quy định tại Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng).
    - iii. Mục đích sử dụng đất: Đất thương mại dịch vụ.
    - iv. Nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.
4. Thông tin pháp lý Dự Án:
  - a) Giấy tờ về đầu tư:  
[●]
  - b) Giấy tờ về quyền sử dụng đất:  
[●]
5. Đặc điểm, tính chất, công năng sử dụng, chất lượng của Công Trình Xây Dựng:
  - a) Mục đích sử dụng Công Trình Xây Dựng: Công trình dân dụng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú.
  - b) Năm hoàn thành việc xây dựng: dự kiến [●]
  - c) Loại Công Trình Xây Dựng: Công trình dịch vụ nghỉ dưỡng thấp tầng.
6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Công Trình Xây Dựng: Đã hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ Dự Án.
7. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng Công Trình Xây Dựng (nếu có): theo quy định tại Hợp Đồng.

## **Điều 2. Giá mua bán Công Trình Xây Dựng**

1. **Tổng giá mua bán Công Trình Xây Dựng là: [●] VNĐ (Bằng chữ: [●] đồng) (“Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng”)**  
Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng này đã bao gồm Giá Bán Công Trình Xây Dựng và thuế giá trị gia tăng (nếu Bên Bán thuộc diện phải nộp thuế giá trị gia tăng). Cụ thể:
  - a) **Giá bán Công Trình Xây Dựng là: [●] VNĐ (bằng chữ: [●] đồng chẵn) (“Giá Bán Công Trình Xây Dựng”)**, trong đó đã bao gồm:
    - i. Giá trị quyền sử dụng đất của Công Trình Xây Dựng;
    - ii. Giá trị xây dựng và tài sản gắn liền trên đất của Công Trình Xây Dựng;

- iii. Quyền sử dụng đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung được mô tả cụ thể tại Tiểu Mục 02 của Phụ lục 4 về Nội Quy Khu Đô Thị đính kèm Hợp Đồng hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm.
  - iv. Quyền sử dụng các tiện ích thương mại khác được sử dụng chung trong Dự Án theo quyết định/thông báo của Chủ Đầu Tư/Bên Bán và theo chính sách sử dụng do Bên Bán ban hành tại từng thời điểm.
- b) Thuế giá trị gia tăng là: [●] VNĐ (Bằng chữ: [●] đồng)
- Trong trường hợp thuế giá trị gia tăng thay đổi, Hai Bên đồng ý rằng Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng sẽ được điều chỉnh thay đổi tương ứng với phần thuế giá trị gia tăng thay đổi.
- c) Phí bảo trì Khu Đô Thị ("**Phí Bảo Trì Khu Đô Thị**") lần đầu: là khoản tiền [●]% ([●]) Giá Bán Công Trình Xây Dựng mà Bên Mua có nghĩa vụ đóng góp theo quy định tại Hợp Đồng và các khoản phải đóng bổ sung khác theo thông báo của Bên Bán, được Bên Bán thu hộ để phục vụ cho việc bảo trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu Đô Thị và các phần diện tích và thiết bị thuộc sử dụng chung của Dự Án được xác định tại Nội Quy. Bên Bán có trách nhiệm quản lý, sử dụng Phí Bảo Trì Khu Đô Thị này phù hợp với thỏa thuận của Hai Bên tại Nội Quy cũng như các thỏa thuận khác tại Hợp Đồng này.
2. Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng quy định tại Khoản 1 Điều này không bao gồm các khoản sau:
- a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu công trình xây dựng có công năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú và tài sản khác gắn liền với đất ("**Giấy Chứng Nhận**") cho Bên Mua. Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán trước khi được cấp Giấy Chứng Nhận (theo thông báo yêu cầu của Bên Bán và/hoặc cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tại từng thời điểm);
  - b) Chi phí kết nối, lắp đặt các thiết bị và sử dụng các dịch vụ cho Công Trình Xây Dựng bao gồm nhưng không giới hạn: dịch vụ cung cấp gas, dịch vụ bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên Mua sử dụng cho riêng Công Trình Xây Dựng. Các chi phí này Bên Mua thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung cấp dịch vụ;
  - c) Kinh phí quản lý vận hành Khu Đô Thị hàng tháng (khái niệm "**Khu Đô Thị**" được định nghĩa tại Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng) ("**Phí Quản Lý**"); kể từ ngày bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua theo thỏa thuận tại Điều 5 của Hợp Đồng này, Bên Mua có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - d) Chi phí bảo hiểm mà Bên Mua phải chịu theo quy định của Nội Quy (khái niệm "**Nội Quy**" được định nghĩa tại điểm 1 Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng) và quy định của pháp luật (nếu có);
  - e) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế địa phương phù hợp theo quy định của pháp luật;
  - f) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên Mua chịu trách nhiệm thanh toán;
  - g) Các khoản phí, thuế, chi phí khác theo quy định của pháp luật, theo thỏa thuận của Hai Bên tại Hợp Đồng và theo quyết định của Bên Bán áp dụng chung cho Khu Đô Thị và/hoặc Dự Án tại từng thời điểm.

3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Công Trình Xây Dựng và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Công Trình Xây Dựng đã mua thì Bên Mua phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán Phí Quản Lý và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, v.v. cho đơn vị cung cấp dịch vụ.
4. Quy định đối với Giá Bán Công Trình Xây Dựng Điều Chỉnh tại thời điểm bàn giao:  
Đối với Giá Bán Công Trình Xây Dựng Điều Chỉnh quy định tại Khoản 9 Điều 5 của Hợp Đồng sẽ được tính theo công thức dưới đây:

$$GĐC = GNO + [(S_{xdt} - S_{xdb}) \times HSĐC] + [(S_{dsdt} - S_{dsdb}) \times \frac{GNO - (S_{xdb} \times HSĐC)}{S_{dsdb}}]$$

Trong đó:

**GĐC:** Giá Bán Công Trình Xây Dựng Điều Chỉnh

**GNO:** Giá Bán Công Trình Xây Dựng

**S<sub>xdb</sub>:** Tổng diện tích sàn xây dựng tại khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng

**S<sub>xdt</sub>:** Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế tại thời điểm bàn giao

**S<sub>dsdb</sub>:** Tổng diện tích sử dụng đất (phần sử dụng riêng nêu tại Khoản 3 Điều 1 của Hợp Đồng)

**S<sub>dsdt</sub>:** Tổng diện tích sử dụng đất thực tế (phần sử dụng riêng) tại thời điểm bàn giao

**HSĐC:** Hệ số điều chỉnh là [•]

### Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Tất cả các khoản thanh toán của Hợp Đồng phải được thực hiện bằng Đồng Việt Nam và bằng cách chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán được quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc một tài khoản khác được chỉ định bằng văn bản bởi Bên Bán tùy từng thời điểm hoặc thanh toán bằng hình thức bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán qua bên thứ ba hoặc bằng phương thức khác do Hai Bên thỏa thuận bằng văn bản.
2. Thời hạn thanh toán:
  - a) Thời hạn thanh toán tiền mua Công Trình Xây Dựng:

Đợt thanh toán	Thời hạn thanh toán	Tỷ lệ (%)	Số tiền thanh toán (VNĐ)
			Bằng số
Đợt 1	[•]	[•]	[•]
Đợt [•]	[•]	[•]	[•]
Đợt [•]	[•]	[•]	[•]
Đợt [•]	[•]	[•]	[•]
Tổng cộng			[•]

- b) Thời hạn thanh toán Phí Bảo Trì Khu Đô Thị (02% Giá Bán Căn Hộ Nghỉ Dưỡng) tương đương với số tiền là [•] ([•]) đồng: [•]<sup>5</sup>

<sup>5</sup> PTT đến thời điểm thanh toán Phí bảo trì

Tên chủ tài khoản : [●]  
Số tài khoản : [●] tại Ngân hàng [●]  
Nội dung chuyển khoản : [●]

3. Các nội dung thỏa thuận khác:

- a) Trong trường hợp Bên Mua thanh toán bất kỳ khoản tiền nào theo Hợp Đồng bằng chuyển khoản thì Bên Bán sẽ chỉ được xem như đã nhận được khoản tiền đó sau khi khoản tiền đã được ghi có vào tài khoản ngân hàng của Bên Bán và/hoặc thời điểm có hiệu lực của Biên bản bù trừ công nợ/thỏa thuận thanh toán.
- b) Tất cả các khoản thuế, phí ngân hàng, phí chuyển tiền và chi phí tương tự phải trả hoặc được tính liên quan đến khoản thanh toán nói trên hoàn toàn do Bên Mua chịu. Bên Mua đảm bảo rằng Bên Bán luôn nhận được đầy đủ bất kỳ số tiền nào mà Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán theo đúng thời hạn thanh toán và/hoặc theo quy định tại Hợp Đồng này.

**Điều 4. Chất lượng công trình Công Trình Xây Dựng**

1. Bên Bán cam kết bảo đảm chất lượng công trình Công Trình Xây Dựng nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương về công năng) các vật liệu xây dựng Công Trình Xây Dựng 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 Công Trình Xây Dựng theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:
  - a) Giai đoạn 1: [●] - Dự kiến [●]
  - b) Giai đoạn 2: [●] - Dự kiến [●]
  - c) Giai đoạn 3: [●] - Dự kiến [●]
3. Bên Bán phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu sử dụng tại Dự Án của Bên Mua theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt và bảo đảm chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng do Nhà nước quy định.
4. Bên Bán phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu của Bên Mua theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên Bán bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua, bao gồm: hệ thống đường giao thông; hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt; hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc theo quy định tại Hợp Đồng.

**Điều 5. Giao nhận Công Trình Xây Dựng**

1. Điều kiện giao nhận Công Trình Xây Dựng:
  - a) Bên Bán bàn giao thô hoàn thiện mặt ngoài (không bao gồm trang thiết bị nội thất) Công Trình Xây Dựng theo Bảng tiêu chuẩn bàn giao Công Trình Xây Dựng quy định tại Phụ lục 2 cho Bên Mua vào ngày bàn giao quy định tại Khoản 2 Điều này.
  - b) Việc bàn giao Công Trình Xây Dựng sẽ chỉ được thực hiện với điều kiện Bên Mua hoàn tất nghĩa vụ thanh toán theo lịch thanh toán quy định tại Điều 3 Hợp Đồng này và đã thanh toán đầy đủ khoản tiền phải trả khi bàn giao, tùy từng trường hợp, bao gồm:
    - (i) Tất cả các khoản tiền đến hạn mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán theo Hợp Đồng tính đến thời điểm bàn giao;
    - (ii) Các khoản lãi quá hạn, tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng này và quy định của pháp luật;

- (iii) Phí Dịch Vụ Quản Lý (theo định nghĩa tại điểm o Khoản 1 Điều 2 Phụ lục 4 Hợp Đồng) cho 06 (sáu) tháng đầu tiên kể từ thời điểm nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng; hoặc theo thông báo/chính sách của Bên Bán tại từng thời điểm.
2. Bên Bán bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua vào: [●] ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**")
- a) Việc bàn giao Công Trình Xây Dựng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này ("**Ngày Bàn Giao Thực Tế**"), nhưng không được chậm quá [●] ([●]) ngày kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua;
- b) Trường hợp bàn giao Công Trình Xây Dựng sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời điểm được quy định tại điểm a Khoản này, Bên Bán phải có văn bản thông báo cho Bên Mua biết lý do bàn giao sớm hoặc muộn Công Trình Xây Dựng. Trong trường hợp này, Hai Bên thống nhất thời hạn bàn giao dự kiến mới sẽ được quy định tại thông báo của Bên Bán.
- c) Trước ngày bàn giao Công Trình Xây Dựng tối thiểu [●] ([●]) ngày, Bên Bán phải gửi văn bản thông báo cho Bên Mua về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Công Trình Xây Dựng ("**Thông Báo Bàn Giao**").
3. Công Trình Xây Dựng được bàn giao cho Bên Mua phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng (hoặc tương đương về công năng) các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng tiêu chuẩn bàn giao Công Trình Xây Dựng mà Hai Bên đã thỏa thuận tại Phụ lục 2 của Hợp Đồng, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác.
4. Vào ngày bàn giao Công Trình Xây Dựng tại Thông Báo Bàn Giao, Bên Mua hoặc người được ủy quyền hợp pháp của Bên Mua phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Công Trình Xây Dựng so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên Bán đo đạc lại diện tích sử dụng thực tế Công Trình Xây Dựng và ký vào biên bản bàn giao Công Trình Xây Dựng ("**Biên Bản Bàn Giao**").
- Trường hợp Bên Mua hoặc người được Bên Mua ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng trong thời hạn tại Thông Báo Bàn Giao hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng mà không có lý do chính đáng (trừ trường hợp quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày hết thời hạn bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thông báo của Bên Bán, Bên Bán được quyền lựa chọn xử lý như sau:
- a) Bên Mua được xem là đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thực tế và Bên Bán đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Công Trình Xây Dựng theo Hợp Đồng, Bên Mua không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng. Để làm rõ, trong trường hợp này, Bên Mua vẫn có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán Giá Bán Công Trình Xây Dựng của lần thanh toán cuối cùng theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Hợp Đồng; đồng thời Bên Mua được coi là tự nguyện thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận và hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận và các vấn đề, nghĩa vụ phát sinh từ việc Biên Bản Bàn Giao không có chữ ký của Bên Mua; hoặc
- b) Bên Mua được xem là đã từ chối nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng và như vậy sẽ được coi là Bên Mua vi phạm Hợp Đồng và được xử lý theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 của Hợp Đồng này.
5. Hai Bên thống nhất rằng, trường hợp Bên Mua không nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng như quy định tại điểm a Khoản 4 Điều 5 Hợp Đồng này thì thời điểm được xem là Bên Mua đã ký Biên Bản Bàn Giao sẽ được xác định là ngày hết thời gian nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thông báo của Bên Bán.

Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc thời điểm Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng, Bên Mua được quyền sở hữu Công Trình Xây Dựng và chịu mọi trách nhiệm liên quan đến Công Trình Xây Dựng, kể cả trường hợp Bên Mua có sử dụng hay chưa sử dụng Công Trình Xây Dựng.

6. Mặc dù có các quy định khác tại Hợp Đồng này, tại thời điểm bàn giao, việc thay đổi về vật liệu, thiết bị như nêu tại Phụ lục 2 sẽ không được coi là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng này.
7. Tại thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng, nếu Bên Mua phát hiện Công Trình Xây Dựng có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, trừ trường hợp quy định tại Khoản 6 Điều này, Bên Mua có quyền ghi rõ những khiếm khuyết, sai sót vào bản đề nghị sửa chữa theo mẫu do Bên Bán quy định và yêu cầu Bên Bán sửa chữa, khắc phục. Việc Công Trình Xây Dựng có các khiếm khuyết, sai sót này sẽ không được coi là lý do để Bên Mua từ chối nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng này. Đối với các khiếm khuyết, sai sót được Bên Bán chấp thuận, Bên Bán có trách nhiệm sửa chữa các khiếm khuyết hay sai sót đó của Công Trình Xây Dựng ghi nhận trong bản đề nghị sửa chữa theo các quy định về bảo hành Công Trình Xây Dựng tại Điều 6 của Hợp Đồng này.

Trong trường hợp Bên Mua ký bản đề nghị sửa chữa và không nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng, sau khi Bên Bán đã hoàn thành việc khắc phục những khiếm khuyết và những sai sót đó như yêu cầu tại bản đề nghị sửa chữa, Bên Bán sẽ gửi thông báo để Bên Mua đến nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng và Bên Mua có nghĩa vụ nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng phù hợp với quy định tại các Khoản 4, 5 và 6 Điều này.

8. Về chênh lệch diện tích tại thời điểm bàn giao
  - a. Hai Bên đồng ý và chấp nhận rằng Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế được bàn giao cho Bên Mua có thể nhỏ hơn hoặc lớn hơn Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng tương ứng quy định tại Khoản 3 Điều 1 Hợp Đồng. Để làm rõ, Tổng diện tích sử dụng đất thực tế quy định tại khoản này được hiểu là diện tích sử dụng riêng thuộc tổng diện tích sử dụng đất tại thời điểm bàn giao. Việc chênh lệch diện tích này sẽ không phải là lý do để Bên Mua có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng hoặc từ chối nhận bàn giao trừ trường hợp quy định tại điểm g Khoản 1 Điều 10 Hợp Đồng này.
  - b. Hai Bên đồng ý và xác nhận rằng Giá Bán Công Trình Xây Dựng, thuế giá trị gia tăng, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị và các chi phí khác không nằm trong Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng sẽ được điều chỉnh tương ứng với Tổng diện tích sử dụng đất thực tế và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng thực tế; Cách thức tính Giá Bán Công Trình Xây Dựng Điều Chỉnh như quy định tại Khoản 4 Điều 2 Hợp Đồng này (**“Giá Bán Công Trình Xây Dựng Điều Chỉnh”**).

Trong trường hợp theo quy định tại điểm này, vào ngày bàn giao Công Trình Xây Dựng, Hai Bên sẽ ký phụ lục sửa đổi Hợp Đồng (**“Phụ Lục Sửa Đổi”**) để ghi nhận thông tin điều chỉnh của Tổng diện tích sử dụng đất và/hoặc Tổng diện tích sàn xây dựng Công Trình Xây Dựng, Giá Bán Công Trình Xây Dựng Điều Chỉnh, thuế giá trị gia tăng, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị và các khoản thuế, phí liên quan cho phù hợp. Trường hợp Bên Mua không ký Phụ Lục Sửa Đổi này, Bên Mua thừa nhận rằng Bên Mua từ chối nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng và Bên Bán có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc áp dụng các biện pháp theo quy định tại Khoản 3 Điều 11 Hợp Đồng với Bên Mua.

- c. Khi thực hiện việc điều chỉnh theo quy định tại điểm b Khoản này, phần giá trị chênh lệch so với nội dung quy định tại Phụ Lục Sửa Đổi sẽ được Bên Mua hay Bên Bán, tùy từng trường hợp cụ thể, thanh toán hoặc hoàn trả cho Bên kia trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày ký Phụ Lục Sửa Đổi hoặc theo thỏa thuận của Hai Bên tại thời điểm ký Phụ



Lục Sửa Đổi. Trường hợp ngày hết hạn thanh toán hoặc hoàn trả trùng vào ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật, ngày hết hạn thanh toán hoặc hoàn trả sẽ là ngày làm việc tiếp theo ngay sau ngày nghỉ, ngày lễ theo quy định của pháp luật.

10. Kể từ thời điểm nhận bàn giao thực tế, mọi công việc thi công tại Công Trình Xây Dựng (bao gồm cả lô đất nơi Công Trình Xây Dựng tọa lạc) đều phải được đăng ký với Bên Bán/Ban Quản Lý (Khái niệm “**Ban Quản Lý**” theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 2 Nội Quy) và chỉ được thực hiện sau khi Bên Bán/Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản. Đối với các thi công làm ảnh hưởng đến thiết kế mặt ngoài của Công Trình Xây Dựng, kết cấu, tính chịu lực của Công Trình Xây Dựng, tăng thêm diện tích xây dựng và diện tích khuôn viên đất, chiều cao Công Trình Xây Dựng, treo lắp bảng biển, hệ thống kỹ thuật của Khu Đô Thị, Bên Mua phải trình cho Bên Bán/Ban Quản Lý bản vẽ thiết kế và các tài liệu khác có liên quan và phải thi công đúng thiết kế đã được Bên Bán/Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản, phù hợp với quy định tại Nội Quy, nội quy thi công (nếu có) và theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 6. Bảo hành Công Trình Xây Dựng**

1. Bên Bán có trách nhiệm bảo hành Công Trình Xây Dựng đã bán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về xây dựng, 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 Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua, Bên Bán phải thông báo và cung cấp cho Bên Mua 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Công Trình Xây Dựng vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Công Trình Xây Dựng.
3. Nội dung bảo hành Công Trình Xây Dựng bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của Công Trình Xây Dựng (dầm, cột, trần sàn, mái, tường, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với Công Trình Xây Dựng như hệ thống các loại cửa, hệ thống cung cấp chất đốt, đường dây cáp điện sinh hoạt, cáp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Công Trình Xây Dựng (nếu có). Đối với các thiết bị khác gắn với Công Trình Xây Dựng (nếu có) 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 Công Trình Xây Dựng bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có công năng tương đương (trong phạm vi bảo hành Công Trình Xây Dựng). 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 Công Trình Xây Dựng có các hư hỏng thuộc diện được bảo hành và nỗ lực tối đa hoặc tiến hành mọi biện pháp cần thiết và hợp lý để giảm thiệt hại xuống mức thấp nhất. Trong thời hạn [●] ([●]) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Mua, Bên Bán có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận; Bên Mua phải tạo điều kiện để Bên Bán thực hiện bảo hành Công Trình Xây Dựng. 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. Công Trình Xây Dựng được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 (hai mươi tư) tháng. Thời gian bảo hành Công Trình Xây Dựng được tính từ thời điểm Công Trình Xây Dựng có biên bản nghiệm thu đưa Công Trình Xây Dựng vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Đối với các thiết bị khác gắn với Công Trình Xây Dựng (nếu có) thì Bên Bán thực hiện bảo hành theo thời hạn quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

6. Hai Bên thỏa thuận về các trường hợp không thực hiện bảo hành Công Trình Xây Dựng, bao gồm:
  - a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;
  - b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên Mua hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
  - c) Trường hợp hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
  - d) Trường hợp đã hết thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này;
  - đ) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 3 Điều này, bao gồm cả những vật liệu, thiết bị, bộ phận do Bên Mua hoặc bên thứ ba không do Bên Bán chỉ định tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa;
  - e) Bên Bán không nhận được thông báo của Bên Mua theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Khoản 4 Điều này;
7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Khoản 5 Điều này, việc sửa chữa các hư hỏng của Công Trình Xây Dựng thuộc trách nhiệm của Bên Mua.

#### **Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ**

1. Trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Công Trình Xây Dựng đã mua cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên Mua được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên Mua phải thông báo trước bằng văn bản để Bên Bán cùng Bên Mua làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng đó.
2. Trong trường hợp Bên Mua chưa nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng từ Bên Bán mà Bên Mua có nhu cầu thực hiện chuyển nhượng Hợp Đồng này cho bên thứ ba ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**") thì Hai Bên phải thực hiện đúng thủ tục chuyển nhượng Hợp Đồng theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản (nếu được phép). Bên Bán không được thu thêm bất kỳ một khoản kinh phí chuyển nhượng Hợp Đồng nào khi làm thủ tục xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Mua.
3. Trường hợp Bên Mua đã nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng nhưng hồ sơ đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận chưa nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Bên Mua có quyền chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán theo quy định tại Khoản 2 Điều 7 Hợp Đồng.
4. Hai Bên thống nhất rằng, Bên Mua chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho Bên Nhận Chuyển Nhượng khi đáp ứng đầy đủ tất cả các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm:
  - a) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;
  - b) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - c) Bên Nhận Chuyển Nhượng phải đáp ứng đủ các điều kiện sở hữu Công Trình Xây Dựng theo quy định của pháp luật;
  - d) Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán các khoản thanh toán đến hạn và các khoản lãi quá hạn, phạt vi phạm, bồi thường (nếu có) theo quy định tại Hợp Đồng;
  - e) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng sẽ chịu trách nhiệm liên đới trong việc thanh toán bất kỳ khoản phí và chi phí nào phát sinh từ và/hoặc liên quan tới việc chuyển nhượng Hợp Đồng;
  - f) Bên Mua và Bên Nhận Chuyển Nhượng đã có văn bản xác nhận hoàn thành nghĩa vụ thuế;

- g) Việc chuyển nhượng không bị ngăn cấm theo quy định của pháp luật; không bị cản trở bởi bất cứ bên nào khác mà Bên Bán xét thấy có quyền và nghĩa vụ liên quan đến việc chuyển nhượng;
  - h) Công Trình Xây Dựng và/hoặc Hợp đồng không bị cầm cố, thế chấp, không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp ngân hàng nhận thế chấp đồng ý để Bên Mua chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;
  - i) Công Trình Xây Dựng thuộc diện chưa hết thời hạn Bên Bán hỗ trợ nộp hồ sơ đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
  - j) Các quy định khác theo quy định của pháp luật (nếu có).
5. Trong các trường hợp nêu tại Khoản 1, Khoản 2 và Khoản 3 Điều này, người mua lại Công Trình Xây Dựng hoặc Bên Nhận Chuyển Nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên Mua theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và các thỏa thuận khác giữa Bên Mua và Bên Bán tính đến thời điểm chuyển nhượng Hợp Đồng này (nếu có).
6. Tại bất kỳ thời điểm nào, Bên Bán có quyền chuyển nhượng, chuyển giao các quyền của mình hoặc sử dụng bất kỳ quyền nào của mình theo Hợp Đồng như một biện pháp bảo đảm cho bên thứ ba mà không cần phải có sự đồng ý của Bên Mua, với điều kiện là: (i) việc chuyển nhượng, chuyển giao hoặc biện pháp bảo đảm đó phải đúng quy định của Hợp Đồng, quy định của pháp luật; (ii) Bên nhận chuyển nhượng/chuyển giao sẽ kế thừa/tiếp nhận tất cả các quyền và nghĩa vụ của Bên Bán theo Hợp đồng này; và (iii) việc chuyển nhượng, chuyển giao không ảnh hưởng bất lợi đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Mua theo Hợp Đồng và Bên Bán có văn bản thông báo với Bên Mua về việc chuyển nhượng, chuyển giao.
7. Để làm rõ, các quy định về việc chuyển nhượng Hợp Đồng tại Điều này sẽ áp dụng trong tất cả các lần chuyển nhượng Hợp Đồng.

**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 riêng và Phần sử dụng chung:
- a) Bên Mua được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Công Trình Xây Dựng và có quyền sở hữu riêng đối với Công Trình Xây Dựng đã mua như các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng trên cơ sở tuân thủ các Nội Quy, quy định chung của Dự Án;
  - b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán: là các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng trong Dự án mà theo hồ sơ quy hoạch, thiết kế và các giấy tờ pháp lý của Dự án được phê duyệt xác định các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng để kinh doanh nhưng Chủ Đầu Tư/Bên Bán giữ lại không bán, bao gồm nhưng không giới hạn: công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, khu nghỉ dưỡng, trường học, bệnh viện, trung tâm thể thao, chỗ đỗ xe... và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài phần sở hữu riêng của Bên Mua và nằm ngoài phần sử dụng chung trong Dự án.  
  
Bên Bán có quyền sở hữu riêng đối với các phần diện tích nhà, công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên Bán.
  - c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong dự án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu Công Trình Xây Dựng khác, công trình xây dựng khác trong dự án: theo Tiểu mục 02 Phụ lục 04 của Hợp Đồng. Các hạng mục này có thể thay đổi tùy từng thời điểm theo quyết định và thông báo của Bên Bán.

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): theo quy định tại Hợp Đồng.

Chủ Đầu Tư, Bên Mua Công Trình Xây Dựng, 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 được phê duyệt. Bên Bán, Bên Mua và các chủ sở hữu khác (nếu có) có nghĩa vụ trả kinh phí sử dụng, duy trì hoạt động đối với các phần diện tích dịch vụ, tiện ích công cộng trong Dự Án theo quy chế quản lý vận hành Dự Án.
3. Quản lý vận hành Dự Án: Theo Quy chế quản lý vận hành Dự Án và Nội Quy được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý ban hành theo từng thời điểm.

## **Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên Bán**

1. Quyền của Bên Bán:
  - a) Yêu cầu Bên Mua thanh toán Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này và được tính lãi trong trường hợp Bên Mua chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này; Để làm rõ, nếu Bên Bán nhận được bất kỳ khoản tiền thanh toán nào từ Bên Mua mà không đủ để thanh toán cho mọi nghĩa vụ của Bên Mua theo quy định Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền sử dụng khoản tiền đó để thanh toán các nghĩa vụ của Bên Mua theo thứ tự sau: (i) thanh toán Giá Bán Công Trình Xây Dựng và thuế giá trị gia tăng quá hạn, **Phí Bảo Trì Khu Đô Thị** quá hạn, **Phí Quản Lý** quá hạn; (ii) tiền lãi chậm thanh toán quá hạn và tiền lãi chậm thanh toán trong hạn của tiền mua Công Trình Xây Dựng, **Phí Bảo Trì Khu Đô Thị**, **Phí Quản Lý**; (iii) tiền mua Công Trình Xây Dựng đến hạn, **Phí Bảo Trì Khu Đô Thị** đến hạn, **Phí Quản Lý** đến hạn; và (iv) tiền phạt, tiền bồi thường và các khoản tiền khác mà Bên Bán được hưởng (nếu có);
  - b) Yêu cầu Bên Mua nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;
  - c) Được quyền từ chối bàn giao Công Trình Xây Dựng 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 Công Trình Xây Dựng có công năng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Công Trình Xây Dựng thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên Mua;
  - e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
  - f) Yêu cầu Bên Mua nộp phạt vi phạm Hợp Đồng hoặc bồi thường thiệt hại khi vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường trong Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
  - g) Được bảo lưu quyền sở hữu và bàn giao Công Trình Xây Dựng cho đến khi Bên Mua hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này;
  - h) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với 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 Công Trình Xây Dựng, trừ trường hợp do lỗi của

Bên Bán. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên Mua làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Bán hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án 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. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên Bán mà tranh chấp giữa Bên Mua và bên thứ ba chưa chấm dứt, Bên Bán được quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng và được quyền áp dụng các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng;

- i) Bên Bán được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên Mua không được cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật hoặc ý kiến và/hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, trừ trường hợp do lỗi của Bên Bán;
- k) Bên Bán được miễn trừ trách nhiệm liên quan đến việc chậm bàn giao trong trường hợp việc chậm bàn giao do lỗi của Bên Mua;
- l) Yêu cầu Bên Mua cung cấp đầy đủ toàn bộ các hồ sơ, giấy tờ cần thiết, nộp các khoản phí, lệ phí theo quy định của pháp luật để đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận;
- m) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên Bán (nếu có);
- n) Các quyền khác quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.

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 Công Trình Xây Dựng đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Công Trình Xây Dựng 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 Công Trình Xây Dựng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn thiết kế, tiêu chuẩn kỹ thuật hiện hành;
- d) Bảo quản Công Trình Xây Dựng trong thời gian chưa giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua; thực hiện bảo hành Công Trình Xây Dựng theo quy định tại của Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật;
- e) Bàn giao Công Trình Xây Dựng và các giấy tờ pháp lý có liên quan đến Công Trình Xây Dựng bán cho Bên Mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên Mua ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với Chủ Đầu Tư/bên thứ ba do Chủ Đầu Tư chỉ định hoặc đơn vị cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp khác...;
- g) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản thuế, phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Công Trình Xây Dựng theo quy định của pháp luật;
- h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua. Trong trường hợp này, Bên Bán sẽ có văn bản thông báo cho Bên Mua về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua.

Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày đến hạn theo 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; để làm rõ, Bên Mua được coi là nộp đầy đủ giấy tờ khi hồ sơ đầy đủ, hợp lệ, đảm bảo theo đúng các yêu cầu của Bên Bán để Bên Bán có thể thực hiện thủ tục đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định. 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 Công Trình Xây Dựng đã bán cho Bên Mua.

Trường hợp Bên Mua tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận hoặc được coi là tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại điểm này, Bên Mua có nghĩa vụ thanh toán cho Bên Bán số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại điểm a Khoản 2 Điều 3 của Hợp Đồng này tại thời điểm: (i) Bên Bán cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Công Trình Xây Dựng để Bên Mua tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên và Bên Bán đã thông báo cho Bên Mua đến hoàn thiện hoặc nhận hồ sơ để làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận nhưng quá 05 (năm) ngày theo thời hạn của thông báo mà Bên Mua không thực hiện. Nếu Bên Mua chậm thực hiện việc thanh toán theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng.

- i) Hỗ trợ Bên Mua làm các thủ tục thế chấp Công Trình Xây Dựng đã mua tại tổ chức tín dụng khi có yêu cầu của Bên Mua;
- j) Nhận ủy quyền của Bên Mua để mua, nhận và sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm đối với bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung trong toàn bộ thời gian sở hữu Công Trình Xây Dựng (nếu có);
- 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.

#### **Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên Mua**

- 1. Quyền của Bên Mua:
  - a) Nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng này với các thiết bị, vật liệu nêu tại Bảng Tiêu Chuẩn Bàn Giao Công Trình Xây Dựng mà Hai Bên đã thỏa thuận kèm theo Hợp Đồng này (hoặc các thiết bị, vật liệu có công năng tương đương) và hồ sơ Công Trình Xây Dựng theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
  - b) Được sử dụng chỗ để xe ô tô/xe máy trong khu vực đỗ xe của Dự Án phù hợp với Nội Quy, quyết định và/hoặc hướng dẫn của Chủ Đầu Tư/Bên Bán/Ban Quản Lý vận hành tại từng thời điểm;
  - c) Yêu cầu Bên Bán làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên Mua tự nguyện hoặc được coi là 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 Công Trình Xây Dựng 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/Ban Quản Lý sau khi nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;
  - e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% tiền mua Công Trình Xây Dựng và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Công Trình Xây Dựng bao gồm (i) 100% Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng, Phí Bảo Trì Khu Đô Thị và giá trị của phần diện tích chênh lệch (nếu có); (ii) các khoản tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng (nếu có); (iii) Phí Dịch Vụ Quản Lý theo quy định (nếu có); và (iv) các khoản lãi phát sinh (nếu có);
  - f) Yêu cầu Bên Bán hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

- g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng trong trường hợp (i) Bên Bán không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu sử dụng thiết yếu, bình thường của Bên Mua theo đúng thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của Hợp Đồng này; hoặc (ii) trong trường hợp tỷ lệ sai lệch Tổng diện tích sử dụng đất của Công Trình Xây Dựng và/hoặc tổng diện tích sàn xây dựng Công Trình Xây Dựng thực tế vượt quá  $\pm [\bullet]\% ([\bullet])$  so với diện tích ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng của Bên Mua đối với Bên Bán;
- h) Yêu cầu Bên Bán hỗ trợ thủ tục thế chấp Công Trình Xây Dựng đã mua tại tổ chức tín dụng trong trường hợp Bên Mua có nhu cầu thế chấp Công Trình Xây Dựng tại tổ chức tín dụng.

2. Nghĩa vụ của Bên Mua:

- a) Thanh toán đầy đủ và đúng hạn số tiền mua Công Trình Xây Dựng 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 Công Trình Xây Dựng của Bên Bán;
- b) Nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc thời điểm Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng, Bên Mua hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Công Trình Xây Dựng đã mua (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Công Trình Xây Dựng của Bên Bán/Chủ Đầu tư) 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 Công Trình Xây Dựng và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao hoặc thời điểm Bên Mua được xem là đã nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng, kể cả trường hợp Bên Mua chưa vào sử dụng Công Trình Xây Dựng thì Công Trình Xây Dựng sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy và Bên Mua phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy;
- e) Thanh toán các khoản thuế, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên Mua phải nộp như thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện (bao gồm tiền điện, chi phí để vận hành máy phát điện dự phòng và/hoặc các chi phí khác liên quan đến việc sử dụng điện của Bên Mua), chi phí thu gom/xử lý rác thải xây dựng, rác thải sinh hoạt và kinh doanh của Công Trình Xây Dựng v.v., nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, thông tin liên lạc, các chi phí sử dụng tiện ích có thu phí v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh do nhu cầu sử dụng của Bên Mua theo quy định;
- g) Sử dụng Công Trình Xây Dựng đúng mục đích theo quy định của pháp luật 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 Công Trình Xây Dựng;
- j) Ủy quyền cho Bên Bán/Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý mua và nhận, sử dụng tiền bồi thường bảo hiểm đối với (i) bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm đối với phần sở hữu riêng của chủ sở hữu trong thời hạn Hợp Đồng Thuê và (ii) bảo hiểm tài sản và bảo hiểm trách nhiệm đối với Khu Vực Chung và Công Trình Tiện Ích Chung trong toàn bộ thời gian sở hữu Công Trình Xây Dựng (nếu có).

- k) Trường hợp Bên Mua chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ, nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên Bán hoặc Cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Công Trình Xây Dựng bị kéo dài thì Bên Mua có trách nhiệm thanh toán cho Bên Bán một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Công Trình Xây Dựng với lãi suất là [●]/ngày ([●] một ngày) tính từ ngày đến hạn theo thông báo của Bên Bán cho đến ngày Bên Mua hoàn thành thanh toán, cung cấp các hồ sơ, giấy tờ theo quy định.
- l) Có trách nhiệm ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo đúng quy định tại Hợp Đồng và bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên Mua từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên Bán và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên Bán sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Hai Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- m) Các nghĩa vụ khác được quy định trong Hợp Đồng, Nội Quy và pháp luật có liên quan.

#### **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 thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng như sau:
- a) Kể từ ngày đến hạn phải thanh toán tiền mua Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Điều 3 và/hoặc bất kỳ khoản tiền nào theo quy định của Hợp Đồng này mà Bên Mua không thực hiện thanh toán thì phải thanh toán cho Bên Bán tiền lãi theo lãi suất quá hạn trên tổng số tiền chậm thanh toán là: [●]/ngày ([●]) tính từ ngày đến hạn cho đến ngày Bên Bán thực nhận được khoản thanh toán đó;
- b) Trong mọi trường hợp, nếu tổng thời gian Bên Mua chậm thanh toán của (các) đợt thanh toán (bao gồm cả tiền lãi chậm thanh toán) theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này vượt quá [●] ([●]) ngày thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;
  - (ii) Bán Công Trình Xây Dựng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
  - (iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương [●]% ([●]) Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng;
  - (iv) Yêu cầu Bên Mua thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quá hạn là [●]/ngày ([●]) trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt;
  - (v) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh.
  - (vi) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại quy định tại các mục (iii), (iv) và (v) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng [●]% ([●]) Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng.
  - (vii) Có quyền (nhưng không có nghĩa vụ) lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến tương ứng với số ngày chậm thanh toán và việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.

Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:



- việc bán Công Trình Xây Dựng cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và
  - sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại các mục (iii), (iv), (v) hoặc (vi) điểm b Khoản 1 Điều 11 Hợp Đồng này và các khoản tiền khác mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có).
2. Hai Bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên Bán chậm trễ bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua:
- a) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Công Trình Xây Dựng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này nhưng quá thời hạn [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên Bán vẫn chưa gửi thông báo bàn giao Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua thì Bên Bán phải thanh toán cho Bên Mua khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất là [●]%/ngày ([●]) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình vay vốn ngân hàng theo chính sách của Bên Bán và được tính từ ngày thứ [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến đến ngày Bên Bán bàn giao Công Trình Xây Dựng thực tế cho Bên Mua.
  - b) Nếu Bên Mua đã thanh toán tiền mua Công Trình Xây Dựng theo tiến độ thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Bán chậm thông báo bàn giao Công Trình Xây Dựng quá [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến ("**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**"), Bên Mua có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.
- Trường hợp Bên Mua đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại điểm b này, Bên Bán phải trả cho Bên Mua các khoản tiền sau:
- (i) Mọi khoản tiền đã được Bên Mua thanh toán cho Bên Bán sau khi trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán (khoản thanh toán này không tính lãi);
  - (ii) Khoản tiền lãi được tính theo lãi suất phạt quá hạn là: [●]%/ngày ([●]) trên tổng số tiền mà Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán tính từ [●] ([●]) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình vay vốn ngân hàng theo chính sách của Bên Bán.
  - c) Để làm rõ, quy định tại khoản này sẽ không áp dụng trong trường hợp Bên Bán đã gửi Thông Báo Bàn Giao nhưng Bên Mua không/chậm thực hiện thủ tục bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao.
3. Trường hợp đến hạn bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thông báo của Bên Bán và Công Trình Xây Dựng đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên Mua không nhận bàn giao theo quy định tại Khoản 4 Điều 5 hoặc Khoản 9 Điều 5 của Hợp Đồng thì Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một hoặc một số hoặc toàn bộ các biện pháp xử lý như sau:
- (i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi văn bản thông báo cho Bên Mua;
  - (ii) Bán Công Trình Xây Dựng cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên Mua;
  - (iii) Phạt Bên Mua một khoản tiền tương đương [●] ([●]) Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng;

- (iv) Yêu cầu Bên Mua bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thiệt hại thực tế phát sinh.
- (v) Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại quy định tại các mục (iii) và (iv) nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$ ) Tổng Giá Bán Công Trình Xây Dựng.
- (vi) Bên Mua thừa nhận và đồng ý rằng Bên Bán sẽ chỉ hoàn trả lại Bên Mua khoản tiền Bên Bán đã nhận từ Bên Mua mà không tính lãi khi thỏa mãn tất cả các điều kiện:
  - việc bán Công Trình Xây Dựng cho người mua mới đã hoàn thành và Bên Bán đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng/thanh toán từ người mua mới; và
  - sau khi đã khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và các khoản tiền khác mà Bên Mua có trách nhiệm chi trả theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có).

4. Các thỏa thuận khác:

- a) Trường hợp Bên Bán không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (ngày thứ  $[\bullet]$  ( $[\bullet]$ ) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) (“**Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt**”) sẽ được hiểu là Bên Mua đã đồng ý (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Công Trình Xây Dựng theo đề xuất của Bên Bán, và (iii) sẽ nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng khi Bên Bán gửi thông báo bàn giao. Trong trường hợp này, Bên Mua được hưởng một khoản tiền lãi tính từ ngày thứ  $[\bullet]$  ( $[\bullet]$ ) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến Ngày Bàn Giao Thực Tế Công Trình Xây Dựng cho Bên Mua với lãi suất là  $[\bullet]\%$  ( $[\bullet]$ ) trên tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên Mua phải thanh toán cho Bên Bán và số tiền ngân hàng giải ngân cho Bên Bán trong trường hợp Bên Mua tham gia chương trình vay vốn ngân hàng theo chính sách của Bên Bán. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Công Trình Xây Dựng tiếp theo (nếu có).
- b) Nếu Bên Mua vi phạm bất cứ thỏa thuận nào được quy định tại Hợp Đồng ngoài các trường hợp nêu tại Khoản 1 Điều này mà không khắc phục đầy đủ tất cả các vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm, Hai Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại điểm b Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này.
- c) Để làm rõ, trường hợp Bên Mua được hưởng chính sách hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính từ Bên Bán, tổng số tiền Bên Mua đã thanh toán cho Bên Bán dùng để xác định mức phạt vi phạm và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều này sẽ không bao gồm số tiền được ngân hàng giải ngân theo chương trình hỗ trợ lãi suất/ưu đãi tài chính.
- d) Nếu Bên Mua trì hoãn bất kỳ khoản thanh toán nào theo yêu cầu của Hợp Đồng này vì bất kỳ lý do nào, thì Bên Bán với toàn quyền quyết định có thể trì hoãn Ngày Bàn Giao Dự Kiến trong một khoảng thời gian bằng khoảng thời gian mà khoản thanh toán bị trì hoãn, và sự chậm trễ này không ảnh hưởng đến bất kỳ biện pháp xử lý vi phạm nào mà Bên Bán có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng.
- e) Để làm rõ, Hai Bên thống nhất các khoản tiền Bên Mua được hưởng (nếu có) khi Hợp Đồng chấm dứt và/hoặc khi phát sinh nghĩa vụ thanh toán của Bên Bán đối với Bên Mua theo các quy định tại Điều 11 này và các điều khác của Hợp Đồng (nếu có), sẽ được Bên Bán ưu tiên triển khai thanh toán/hoàn trả theo thứ tự: tiền mua Công Trình Xây Dựng quá hạn hoàn trả, tiền mua Công Trình Xây Dựng đến hạn hoàn trả, tiền bồi thường, các khoản tiền gốc cần hoàn trả khác (nếu có), lãi quá hạn, lãi trong hạn, tiền phạt vi phạm và các khoản tiền khác nếu Hợp Đồng này có quy định Bên Mua được hưởng.

**Điều 12. Cam kết của Hai Bên**

1. Bên Bán cam kết:
  - a) Công Trình Xây Dựng 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) Công Trình Xây Dựng 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 (hoặc tương đương về công năng) các thiết bị, 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 Công Trình Xây Dựng mua;
  - b) Đã được Bên Bán cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Công Trình Xây Dựng, 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 Công Trình Xây Dựng 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 Công Trình Xây Dựng 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.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối. Hai Bên đã đọc kỹ, hiểu và thống nhất với toàn bộ nội dung quy định tại Hợp Đồng và Phụ lục Hợp Đồng kèm theo.
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.
6. Hai Bên xác nhận và đồng ý rằng, trường hợp có sai sót trong việc nhập thông tin, số liệu hoặc sai sót do tính toán trong quá trình làm Hợp Đồng, mà Bên Bán hoặc Bên Mua chứng minh được thông tin, số liệu đó là sai theo các điều khoản, điều kiện của Hợp Đồng, các phụ lục và/hoặc các văn bản, thỏa thuận liên quan mà Hai Bên đã ký kết, thống nhất trên thực tế thì Bên kia phải chấp nhận các số liệu, thông tin điều chỉnh.
7. Hai Bên cam kết, trong suốt thời gian thực hiện Hợp Đồng và 24 (hai mươi bốn) tháng sau khi Hợp Đồng chấm dứt:
  - a) Giữ bí mật Hợp Đồng và tất cả các thông tin đã được cung cấp bởi Bên còn lại ("**Bên Tiết Lộ Thông Tin**") cho bên nhận ("**Bên Nhận**") căn cứ vào hoặc liên quan đến Hợp Đồng (cho dù là bằng lời nói hay bằng văn bản và cho dù những thông tin nói trên được đánh dấu là bảo mật hay không) và không được tiết lộ những thông tin như vậy cho bất kỳ ai hoặc bên thứ ba nào khác;
  - b) Không sử dụng hoặc tiết lộ, ngoại trừ cho mục đích của Hợp Đồng hoặc yêu cầu của pháp luật hoặc có sự đồng ý trước của Bên Tiết Lộ Thông Tin bất cứ thông tin nào trong Hợp Đồng này, các Hợp Đồng và tài liệu khác liên quan đến việc kinh doanh và hoạt động của Bên Tiết Lộ Thông Tin ("**Thông Tin Bảo Mật**"); và

- c) Trong trường hợp bất kỳ Thông Tin Bảo Mật được tiết lộ bởi Bên Nhận theo quy định, Bên Nhận phải bảo đảm rằng, trước khi tiết lộ, người được tiết lộ phải có nghĩa vụ ràng buộc về mặt pháp lý đối với Bên Nhận theo quy định tại Khoản này như thể họ là Bên Nhận. Bên Nhận sẽ bắt buộc người được tiết lộ thông tin đó phải thực hiện các nghĩa vụ của họ.

### **Điều 13. Sự kiện bất khả kháng**

1. Hai Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng ("**Sự Kiện Bất Khả Kháng**"):
  - a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
  - b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
  - c) Do tai nạn, ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại cơ sở y tế;
  - d) Các trường hợp là hệ quả của dịch bệnh Covid-19 và các dịch bệnh tương tự nằm ngoài kiểm soát của Hai Bên cũng được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng, bao gồm nhưng không giới hạn việc thiếu hụt nhân sự, thiếu hụt nguyên vật liệu, công cụ, dụng cụ do lệnh, yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về phong tỏa, giãn cách xã hội, cấm biên, đình chỉ/hoãn/hạn chế chuyến bay, các phương tiện chuyên chở hàng hóa.
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 14 (mười bốn) ngày kể từ ngày xảy ra trường hợp Bất Khả Kháng. 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 Hai Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Hai Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này.
5. Các thời hạn thực hiện nghĩa vụ bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng được kéo dài tương ứng với thời gian bị ảnh hưởng bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng. Bên bị tác động bởi trường hợp Bất Khả Kháng phải cung cấp cho Bên còn lại các giấy tờ chứng minh trường hợp Bất Khả Kháng và những tác động của trường hợp Bất Khả Kháng dẫn tới việc không thực hiện được nghĩa vụ của Hợp Đồng này. Trường hợp Bên bị tác động bởi trường hợp Bất Khả Kháng không cung cấp được các hồ sơ chứng minh nêu trên, quyền và nghĩa vụ của Hai Bên sẽ thực hiện đúng quy định tại Hợp Đồng.

### **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 Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại Khoản 1 Điều 11 của Hợp Đồng này;
  - c) Bên Bán chậm bàn giao Công Trình Xây Dựng theo thỏa thuận tại điểm b Khoản 2 Điều 11 của Hợp Đồng này;

- d) Trong trường hợp Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn [●] ([●]) 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.
- e) Trong trường hợp Bên Mua vi phạm Hợp Đồng như quy định tại điểm b Khoản 4 Điều 11 Hợp Đồng.
- g) Các trường hợp khác theo quy định tại Hợp Đồng.
- 2. Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều này:
  - a) Theo thỏa thuận của Hai Bên trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm a Khoản 1 Điều 14 của Hợp Đồng này;
  - b) Theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng này trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm b, c và e Khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này;
  - c) Mỗi Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp Đồng trong trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại điểm d Khoản 1 Điều 14 Hợp Đồng này.

#### **Điều 15. Thông báo**

- 1. Địa chỉ để Hai Bên nhận thông báo của Bên kia: Theo quy định tại phần đầu của Hợp Đồng này.
- 2. Hình thức thông báo giữa Hai Bên: gửi trực tiếp hoặc gửi qua thư bảo đảm hoặc gửi bằng thư điện tử, trừ trường hợp Hai Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên Bán có yêu cầu khác.
- 3. Bên nhận thông báo nếu Bên Mua có nhiều người thì cử một đại diện để nhận thông báo là:
  - Tên: [●]
  - Số điện thoại: [●]
  - Địa chỉ liên hệ: [●]
  - Email: [●]
- 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 (theo định nghĩa về văn bản theo quy định của pháp luật). Để làm rõ, riêng đối với thông báo về việc chấm dứt Hợp Đồng, hiệu lực của Hợp Đồng, thanh toán, bàn giao Công Trình Xây Dựng, vi phạm nghĩa vụ Hợp Đồng, thông báo phải được lập thành văn bản giấy có chữ ký của người đại diện có thẩm quyền và được đóng dấu hợp lệ (nếu có) của Bên Gửi và được gửi bằng một trong các hình thức: (i) gửi bảo đảm bằng đường bưu điện hoặc dịch vụ chuyển phát, hoặc (ii) giao tận tay; hoặc (iii) được gửi bằng thư điện tử từ địa chỉ thư điện tử giao dịch chính thức của Bên Gửi đến địa chỉ thư điện tử giao dịch chính thức của Bên Nhận được quy định theo Hợp Đồng này. 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;
  - b) Vào ngày thứ ba, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh;
  - c) Vào ngày Bên Bán/Bên Mua thực hiện thao tác gửi trên hệ thống thư điện tử do Bên Mua và/hoặc Bên Bán đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng trong trường hợp gửi bằng thư điện tử;

Để làm rõ, trong các trường hợp trên, nếu ngày nhận rơi vào ngày chủ nhật hoặc ngày lễ của Việt Nam thì các thông báo, yêu cầu, khiếu nại hoặc thư từ giao dịch v.v... nói trên sẽ được xem như Bên kia nhận được vào ngày làm việc tiếp theo.

5. Hai 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 chậm nhất là hai (02) ngày kể từ ngày thay đổi và theo cách thức thông báo đã được quy định tại Điều này; nếu khi đã có thay đổi về địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Hai Bên thỏa thuận mà bên có thay đổi không thông báo lại cho bên kia biết theo thời gian và cách thức tại khoản này 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. Tại thời điểm ký Hợp Đồng, Dự Án đang được mang tên là Khu đô thị Đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Blanca City - phân khu Casa Grand Villa) và tên gọi này và mọi nhãn hiệu có liên quan thuộc quyền sở hữu hoặc sử dụng hợp pháp của Bên Bán/Chủ Đầu Tư trong mọi trường hợp. Bên Mua, bằng việc ký Hợp Đồng thừa nhận rằng quyền đặt tên cho Dự Án, các cấu phần, khu vực trong Dự Án là quyền được bảo lưu vĩnh viễn của Bên Bán/Chủ Đầu Tư trong mọi trường hợp xảy ra, và Bên Bán/Chủ Đầu Tư có quyền được đặt tên, đổi tên Dự Án, các cấu phần, khu vực trong Dự Án sang một tên gọi, nhãn hiệu khác tùy theo chiến lược kinh doanh hoặc theo quy định tại các hợp đồng chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu mà Bên Bán ký với các chủ sở hữu nhãn hiệu. Bên Mua thừa nhận rằng, các tên gọi, nhãn hiệu được đặt cho Dự Án, các cấu phần, khu vực trong Dự Án không phải là một phần của Hợp Đồng, và Bên Mua không có bất kỳ quyền, quyền sở hữu hoặc quyền lợi nào trong việc sử dụng các tên gọi, hình hoặc bất kỳ nhãn hiệu nào được chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu cho Bên Bán hoặc trong hợp đồng riêng giữa Bên Bán và Hai Bên chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu, cho phép sử dụng các tên và nhãn hiệu đó.
2. Bên Bán được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ, quyền sử dụng đối với mọi đối tượng phát sinh từ, liên quan đến Hợp Đồng, gồm cả các phụ lục, văn bản sửa đổi kèm theo, các tài liệu, ấn bản, thông tin được thể hiện dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm nhưng không hạn chế: các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh...
3. Mọi việc sử dụng tên gọi, nhãn hiệu liên quan đến dự án Khu đô thị Đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Blanca City - phân khu Casa Grand Villa), hình và/hoặc các nhãn hiệu khác thuộc sở hữu của Bên Bán/Chủ Đầu Tư hoặc Bên Bán nhận chuyển giao quyền sử dụng nhãn hiệu thì đều phải có sự chấp thuận bằng văn bản của Bên Bán/Chủ Đầu Tư trước khi sử dụng.
4. Bên Mua đồng ý để Bên Bán/Ban Quản Lý tổng hợp, lưu trữ, xử lý các thông tin cá nhân/pháp nhân/người đại diện (nếu có) đã được Bên Mua và/hoặc đại diện của Bên Mua cung cấp khi thực hiện giao kết Hợp Đồng và các văn bản khác có liên quan.
5. Thời gian, thủ tục thực hiện việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên Mua theo quy định và hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước tại từng thời điểm;
6. Ngoài các hình thức thanh toán quy định tại Hợp Đồng, Bên Bán và Bên Mua thống nhất bổ sung hình thức thanh toán bù trừ công nợ (giữa Bên Bán và Bên Mua và/hoặc Bên Bán, Bên Mua với bên thứ ba) hoặc bằng hình thức khác do Hai Bên thỏa thuận tại từng thời điểm.

#### **Điều 17. Giải quyết tranh chấp**

1. Hợp Đồng chịu sự điều chỉnh bởi pháp luật nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam.
2. Bất kỳ tranh chấp nào giữa Hai Bên phát sinh từ và/hoặc liên quan đến Hợp Đồng, kể cả bất kỳ thắc mắc nào liên quan đến việc diễn giải, sự tồn tại, hiệu lực hoặc chấm dứt, v.v...

(**“Tranh Chấp”**), thì trước tiên, Hai Bên phải nỗ lực tối đa để giải quyết Tranh Chấp bằng cách thương lượng trên tinh thần thiện chí.

3. Nếu bất kỳ Tranh Chấp nào mà không thể giải quyết được theo quy định tại Khoản 2 Điều này thì Tranh Chấp đó sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án nơi có Công Trình Xây Dựng để giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.

#### **Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng**

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại phần đầu của Hợp Đồng.
2. Hợp Đồng này có 18 điều, với [●] trang, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị như nhau, Bên Mua giữ 01 (một) bản, Bên Bán giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, 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 Công Trình Xây Dựng nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này đã được phê duyệt (**“Phụ lục 1”**), 01 Bảng tiêu chuẩn bàn giao Công Trình Xây Dựng (**“Phụ lục 2”**) và các Phụ lục kèm theo Hợp đồng.

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

4. Trong trường hợp Hai 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 BÁN**

**BÊN MUA**

[●]

[●]

**PHỤ LỤC 1**  
**BẢN VẼ THIẾT KẾ MẶT BẰNG CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**



## **PHỤ LỤC 2**

### **BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO CÔNG TRÌNH XÂY DỰNG**

Hai Bên đồng ý rằng Bên Bán có quyền thay đổi các vật liệu xây dựng liệt kê tại Phụ lục này bằng các vật liệu khác tương đương về công năng.

**PHỤ LỤC 3**  
**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**THỎA THUẬN**  
**V/v tuân thủ Nội Quy Khu Đô Thị**

*(Dự án Khu đô thị Đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu,  
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)*

Hôm nay, ngày ..... tháng ..... năm ....., Hai Bên bao gồm:

**1. Bên Bán/Chủ Đầu Tư:** : **CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VŨNG TÀU**

Giấy Chứng Nhận Đăng Ký : [•]  
Doanh Nghiệp số

Điện thoại : [•]

Số tài khoản : [•]

Mở tại ngân hàng : [•]

Địa chỉ trụ sở chính : [•]

Đại diện bởi : [•]

Chức vụ : [•]

Giấy ủy quyền : [•]

*(sau đây gọi là "**Chủ Đầu Tư**")*

**và**

**Trường hợp Bên Mua là tổ chức:**

**2. BÊN MUA CÔNG** : **CÔNG TY [•]**  
**TRÌNH XÂY DỰNG**

Giấy chứng nhận đăng ký : [•] do [•] cấp [•] ngày [•]  
doanh nghiệp số

Đại diện bởi : **Ông/Bà [•]**

Chức vụ : [•]

Giấy ủy quyền (nếu có) : [•] ngày [•]

do [•] - Người đại diện theo pháp luật ký

Địa chỉ trụ sở chính : [•]

Điện thoại : [•]

Email : [•]

Số tài khoản : [•] tại Ngân hàng [•]

Mã số thuế : [•]

**Trường hợp Bên Mua là cá nhân:**

**2. Bên Mua/Chủ Sở Hữu** : [•]

CCCD/Thẻ căn cước/Hộ chiếu số : [●]

Nơi cấp : [●]

Ngày cấp : [●]

Nơi đăng ký cư trú : [●]

Địa chỉ liên hệ : [●]

(sau đây gọi là "**Chủ Sở Hữu**")

Sau khi Chủ Sở Hữu đọc và hiểu rõ nội dung bản Nội Quy Khu Đô Thị thuộc Dự án Khu đô thị Đường 3 tháng 2, phường 10, phường 11, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Tên thương mại: Blanca City – phân khu Casa Grand Villa) (hoặc tên gọi khác theo quyết định của Chủ Đầu Tư), Hai Bên thống nhất thỏa thuận như sau:

1. Chủ Sở Hữu hiểu và đồng ý tuân thủ các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu quy định trong bản Nội Quy Khu Đô Thị (được đính kèm tại Phụ Lục 4 Hợp đồng mua bán Công Trình Xây Dựng được ký kết bởi Bên Bán và Bên Mua) và các sửa đổi, bổ sung sau này do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định (nếu có) ban hành (sau đây gọi là "**Nội Quy**").
2. Chủ Sở Hữu vi phạm các quy định của Nội Quy sẽ bị xử lý theo các biện pháp xử lý nêu tại Nội Quy và các quy định của pháp luật.
3. Khi chuyển nhượng Hợp Đồng mua bán Công Trình Xây Dựng hoặc dưới bất kỳ hình thức nào chuyển quyền sở hữu Công Trình Xây Dựng cho một bên khác ("**Bên Nhận Chuyển Nhượng**"), Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ thông báo cho Bên Nhận Chuyển Nhượng các quy định của Nội Quy. Bên Nhận Chuyển Nhượng phải có văn bản cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo các hợp đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu đã tham gia. Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Chủ Sở Hữu chịu trách nhiệm liên đới với Bên Nhận Chuyển Nhượng về:
  - a) Các nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo quy định tại Nội Quy; và
  - b) Các vấn đề phát sinh do từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Chủ Sở Hữu/Bên Nhận Chuyển Nhượng theo Nội Quy.Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng vi phạm nội dung nêu tại điểm này, Hai Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Chủ Sở Hữu có hành vi vi phạm Nội Quy.
4. Bên Nhận Chuyển Nhượng có trách nhiệm tuân thủ đầy đủ các quy định nêu trong Nội Quy.
5. Chủ Đầu Tư có toàn quyền chỉ định, thay đổi một đơn vị quản lý ("**Công Ty Quản Lý**") để cung cấp một phần hoặc toàn bộ các Dịch Vụ Quản Lý. Với điều kiện đã nhận được một thông báo trước bằng văn bản có đầy đủ chữ ký và con dấu của Chủ Đầu Tư, Chủ Sở Hữu đồng ý rằng Công Ty Quản Lý sẽ trở thành một bên tham gia vào Thỏa Thuận này mà không cần bất kỳ văn bản sửa đổi, bổ sung nào khác.
6. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký và là một phần không tách rời của Hợp đồng mua bán Công Trình Xây Dựng được ký kết bởi Bên Bán và Bên Mua. Mọi sửa đổi, bổ sung Thỏa Thuận này phải được Hai Bên xác nhận bằng văn bản, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

**CHỦ ĐẦU TƯ/BÊN BÁN**

**CHỦ SỞ HỮU**

[•]

[•]

**PHỤ LỤC 4**  
**NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ**  
**(Nội Quy Khu Đô Thị được ban hành Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán)**

**CHƯƠNG I**  
**CÁC QUY ĐỊNH CHUNG**

**Điều 1. Mục đích và phạm vi áp dụng**

**1. Mục đích**

- a Tăng cường bảo vệ lợi ích, an ninh và an toàn cho toàn Khu Đô Thị;
- b Nâng cao chất lượng cung cấp dịch vụ tại Khu Đô Thị;
- c Duy trì và bảo đảm trật tự an ninh, vệ sinh môi trường, an toàn và chất lượng cho Khu Đô Thị;
- d Xây dựng Khu Đô Thị văn minh, sạch đẹp, đẳng cấp; và
- e Gia tăng giá trị bất động sản của Công Trình Xây Dựng tại Khu Đô Thị.

**2. Phạm vi áp dụng**

Nội Quy này được áp dụng cho tất cả các Chủ Sở Hữu, khách, nhà thầu của Chủ Sở Hữu và tất cả các cá nhân, tổ chức khác đến thăm và làm việc tại Khu Đô Thị. Tùy theo nhu cầu thực tế, Nội Quy này có thể được Chủ Đầu Tư sửa đổi hay điều chỉnh phù hợp tùy từng thời điểm.

**Điều 2. Định Nghĩa và Diễn Giải**

**1. Định Nghĩa**

Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác đi, những thuật ngữ viết hoa có nghĩa như sau:

- a. **Ban Quản Lý** được quy định tại Điều 3 của Nội Quy này;
- b. **Công Trình Xây Dựng** là một ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng một lô đất nằm trong Khu Đô Thị và thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Chủ Sở Hữu Công Trình Xây Dựng;
- c. **Chủ Đầu Tư** là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển đô thị Vũng Tàu;
- d. **Chủ Sở Hữu Công Trình Xây Dựng/Chủ Sở Hữu** có nghĩa là bất kỳ cá nhân/tổ chức nào có quyền sở hữu hợp pháp đối với một hoặc hơn một Công Trình Xây Dựng tại Khu Đô Thị;
- e. **Người Cư Ngụ Khác** nghĩa là bất kỳ người nào khác ngoài Chủ Sở Hữu Công Trình Xây Dựng sử dụng Công Trình Xây Dựng dưới bất kỳ hình thức nào bao gồm:
  - Những thành viên gia đình hoặc người giúp việc (nếu có) của Chủ Sở Hữu; và/hoặc
  - Khách thăm/người được mời của Chủ Sở Hữu/Bên thuê/Bên thuê lại, kể cả nhà thầu của họ; và/hoặc
  - Bên thuê, Bên thuê lại Công Trình Xây Dựng; và/hoặc
  - Bất kỳ người nào khác mà Chủ Sở Hữu cho phép được sử dụng Công Trình Xây Dựng dưới bất kỳ hình thức nào, dù ngắn hạn hay dài hạn;
- f. **Công Ty Quản Lý** là doanh nghiệp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý lựa chọn thực hiện dịch vụ quản lý, vận hành Công Trình Xây Dựng/Khu Đô Thị và các công việc khác theo Hợp đồng dịch vụ quản lý ký với Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý theo cách thức phù hợp;

- g. **Người Sử Dụng** bao gồm Chủ Sở Hữu, bên sử dụng, bên đi thuê, bên nhận chuyển nhượng, bên thuê lại tại Công Trình Xây Dựng trong Khu Đô Thị;
- h. **Dịch Vụ** có nghĩa là các công việc do Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý cung cấp và được quy định tại Điều 5 của Nội Quy;
- i. **Khu Đô Thị** có nghĩa là toàn bộ các Công Trình Xây Dựng, Khu Vực Chung Và Các Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Khu Đô Thị được mô tả chi tiết tại Tiêu Mục 02 đính kèm Nội Quy này;
- j. **Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung** có nghĩa là phần diện tích các khu vực và công trình được mô tả và liệt kê cụ thể trong Tiêu mục 02 đính kèm Nội Quy này và/hoặc theo quyết định/thông báo của Bên Bán/Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm;
- k. **Hợp Đồng Mua Bán Công Trình Xây Dựng Hình Thành Trong Tương Lai/Hợp Đồng Mua Bán** là hợp đồng mua bán Công Trình Xây Dựng ký kết giữa Bên Bán/Chủ Đầu Tư và Bên Mua/Chủ Sở Hữu;
- l. **Nội Quy** có nghĩa là Nội Quy Khu Đô Thị bao gồm cả các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý ban hành tùy từng thời điểm (nếu có);
- m. **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư** là các công trình do Chủ Đầu Tư đầu tư và xây dựng bao gồm nhưng không giới hạn: công trình văn phòng, thương mại, kinh doanh dịch vụ, công trình khách sạn, nghỉ dưỡng (nếu có)... và các phần diện tích/công trình tiện ích khác nằm ngoài Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu;
- n. **Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu** là phần Diện Tích Đất Chuyển Quyền, Công Trình Xây Dựng, và các trang thiết bị kỹ thuật gắn liền với Công Trình Xây Dựng;
- o. **Phí Dịch Vụ Quản Lý** là khoản phí mà Chủ Sở Hữu phải trả hàng tháng cho Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý để thực hiện việc vận hành và quản lý, bảo trì Khu Đô Thị theo quy định tại Nội Quy. Trừ trường hợp Hợp Đồng có quy định khác, Chủ Sở Hữu có nghĩa vụ trả các loại phí này kể từ thời điểm Chủ Đầu Tư bàn giao Công Trình Xây Dựng theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán.
- p. **Việt Nam** có nghĩa là nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

## **2. Diễn Giải**

- a. Trong Nội Quy này, trừ khi ngữ cảnh có yêu cầu khác, thì các từ “khác”, “bao gồm/kể cả” và “cụ thể/đặc biệt” không làm giới hạn tính tổng quát của bất kỳ những từ nào đứng trước và không được hiểu là bị giới hạn trong cùng loại với từ đứng trước nếu có thể hiểu theo một nghĩa rộng hơn.
- b. Mọi dẫn chiếu đến điều, khoản, điểm, mục, phụ lục là dẫn chiếu đến các điều, khoản, điểm, mục, phụ lục của Nội Quy này.

## **CHƯƠNG II**

### **CƠ CẤU TỔ CHỨC QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ**

#### **Điều 3. Ban Quản Lý**

- 1. Bằng việc ký kết vào Thỏa Thuận Tuân Thủ Nội Quy, Người Sử Dụng ủy quyền và đồng ý rằng Ban Quản Lý là cơ quan cao nhất chịu trách nhiệm thay mặt Chủ Đầu Tư, Người Sử Dụng quản lý và vận hành Khu Đô Thị. Người Sử Dụng đồng ý rằng cơ cấu tổ chức, số lượng thành viên Ban Quản Lý và tất cả các thành viên của Ban Quản Lý sẽ được lựa chọn, bổ nhiệm, miễn nhiệm và bãi nhiệm theo quyết định của Chủ Đầu Tư.

2. Ban Quản Lý chịu trách nhiệm quản lý và vận hành Khu Đô Thị, bao gồm nhưng không giới hạn những công việc sau:
  - a. Đảm bảo việc Người Sử Dụng tuân thủ Nội Quy;
  - b. Đảm bảo công tác an ninh, trật tự và an toàn xã hội cho Người Sử Dụng và toàn Khu Đô Thị;
  - c. Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - d. Quản lý tài chính các chi phí liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu theo thỏa thuận giữa Chủ Đầu Tư và Chủ Sở Hữu (nếu có);
  - e. Quản lý và duy trì hoạt động và các vấn đề khác liên quan đến Khu Đô Thị;
  - f. Không giới hạn bởi những quyền lợi nói trên, Ban Quản Lý còn có các quyền (i) **Cấm xe**: Cấm các phương tiện giao thông lưu thông trong khuôn viên Khu Đô Thị hoặc trong khuôn viên của một khu vực cụ thể vào mọi lúc hay vào những giờ nhất định trong ngày hay đêm; (ii) **Di dời xe đậu**: Di dời các phương tiện gây cản trở giao thông, hoặc các phương tiện đậu tại toàn bộ Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nhưng ngoài bãi đỗ xe theo quy định; bất kỳ hư hỏng nào gây ra cho phương tiện đó do việc di dời hay trong quá trình di dời sẽ hoàn toàn do chủ phương tiện chịu; (iii) **Tính phí dời xe**: Tính phí cho việc di dời xe như trên và được quyền tạm giữ xe cho đến khi chủ xe thanh toán đủ các khoản phí này, tiền phạt và phí đỗ xe.
  - g. Ban Quản Lý và nhân viên của mình có quyền vào bất kì khu vực nào trong Khu Đô Thị vào bất kì thời điểm nào khi có thông báo chính thức (ngoại trừ trường hợp khẩn cấp) để sửa chữa, phục hồi, bảo trì, thay thế đường ống cấp nước chính và các hệ thống đường ống khác, hệ thống cấp thoát nước và bất kỳ phần nào khác của Khu Đô Thị bao gồm các hệ thống dịch vụ và tiện ích phục vụ cho bất kỳ phần nào của Khu Đô Thị, hoặc để thực thi các quyền và nghĩa vụ của Ban Quản Lý theo quy định của Nội Quy Khu Đô Thị. Nếu trong trường hợp hư hỏng xảy ra, Ban Quản Lý phải chịu trách nhiệm sửa chữa và phục hồi các hư hỏng do mình gây ra. Ban Quản Lý cũng phải chịu trách nhiệm đối với mất mát, hư hỏng phát sinh do việc sao nhãng hoặc cố ý hoặc các hành động có tính chất phạm tội của mình hoặc các nhà thầu của mình. Ban Quản Lý đồng thời hạn chế tối đa việc gây phiền toái cho các Chủ Sở Hữu.
  - h. Đảm bảo các công tác vệ sinh, cảnh quan Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung.
  - i. Xử lý các vi phạm của Người Sử Dụng theo Điều 14 Nội Quy này.

### CHƯƠNG III CUNG CẤP DỊCH VỤ

#### Điều 4. Hình thức quản lý

1. Tùy theo quyết định của mình, Chủ Đầu Tư có thể tự mình hoặc thuê Công Ty Quản Lý để thực hiện các Dịch Vụ phù hợp với các quy định tại Nội Quy này để đảm bảo Khu Đô Thị được quản lý, vận hành và duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị đồng bộ, hiện đại và cao cấp.
2. Chủ Đầu Tư có toàn quyền lựa chọn Công Ty Quản Lý trên cơ sở đánh giá khả năng và năng lực của Công Ty Quản Lý phù hợp với các tiêu chuẩn của Chủ Đầu Tư và phạm vi Dịch Vụ.

#### Điều 5. Phạm vi dịch vụ quản lý

1. Công việc mà Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý phải thực hiện bao gồm các công việc sau (sau đây gọi là “**Dịch Vụ**”):
  - a. Quét dọn, vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, diệt côn trùng tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và đảm bảo Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung sạch sẽ và ngăn nắp;
  - b. Cung cấp nguồn điện, nước cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - c. Trang bị hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo tiêu chuẩn hợp lý để phục vụ mục đích quản lý và cung cấp dịch vụ tại Khu Đô Thị;
  - d. Vận hành, kiểm tra, bảo dưỡng, làm vệ sinh Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - e. Bố trí nhân viên để thực hiện các công việc về hành chính và an ninh tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - f. Sửa chữa, bảo trì bất kỳ hư hỏng hay khiếm khuyết nào của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nhằm đảm bảo hoạt động bình thường của các công trình này, trừ khi hư hỏng hay khiếm khuyết đó là do các Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng gây ra trong phạm vi Phí Dịch Vụ Quản Lý do Chủ Sở Hữu/Người Sử Dụng đã đóng;
  - g. Kiểm tra, đôn đốc Người Sử Dụng trong Khu Đô Thị tuân thủ Nội Quy; và
  - h. Thực hiện các công việc cần thiết khác nhằm bảo đảm an toàn cho người, tài sản, vệ sinh môi trường nhằm duy trì hoạt động bình thường của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong suốt quá trình khai thác sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
2. Chủ Đầu Tư có thể điều chỉnh phạm vi Dịch Vụ cũng như Phí Dịch Vụ một cách hợp lý vào từng thời điểm bằng một văn bản thông báo gửi Người Sử Dụng trước mười (10) ngày.

## **Điều 6. Phí Dịch Vụ Quản Lý**

1. Người Sử Dụng phải thanh toán cho Chủ Đầu Tư (thông qua Ban Quản Lý) hoặc Công Ty Quản Lý một khoản phí dịch vụ nhằm mục đích chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ nêu trên (sau đây gọi là “**Phí Dịch Vụ Quản Lý**”). Phí Dịch Vụ Quản Lý được sử dụng để trang trải các chi phí trong quá trình cung cấp Dịch Vụ Quản Lý của Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý, các chi phí khác cho bên thứ ba như chi phí xét nghiệm nước, hệ thống chống sét, chi phí xin giấy phép vận hành và chi phí bảo hiểm tài sản/trách nhiệm công cộng cho Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung. Trường hợp Phí Dịch Vụ Quản lý đã được thông báo bởi Bên bán/Chủ đầu tư hoặc công ty quản lý do Chủ đầu tư chỉ định không đủ để chi trả cho việc cung cấp các Dịch Vụ Quản lý, Chủ Đầu tư và/hoặc Công Ty Quản Lý do Chủ Đầu Tư chỉ định sẽ được yêu cầu Người Sử Dụng đóng góp thêm phần kinh phí tương ứng chênh lệch;
2. Trong trường hợp Người Sử Dụng có nhu cầu sử dụng thêm dịch vụ, tiện ích nào khác ngoài các dịch vụ nằm trong Dịch Vụ Quản Lý quy định tại Nội Quy này thì ngoài Phí Dịch Vụ Quản Lý, Người Sử Dụng sẽ phải thanh toán phí phát sinh cho Ban Quản lý hoặc Công Ty Quản Lý theo quy định được ban hành của Ban Quản Lý (hoặc Công Ty Quản Lý) tùy từng thời điểm;
3. Trường hợp Chủ Đầu Tư áp dụng gói ưu đãi/hỗ trợ dịch vụ quản lý, thì toàn bộ các khoản thu được từ hoạt động cho thuê, khai thác các phần Khu Vực Chung và Công trình Tiện Ích Chung (“**Phí khai thác**”) sẽ do Chủ Đầu Tư (Hoặc đơn vị quản lý do Chủ Đầu Tư chỉ định) quản lý và quyết định.



4. Chủ Đầu Tư (và/hoặc Nhà cung cấp do Chủ Đầu Tư chỉ định) có quyền khai thác, sử dụng (mà không phải trả tiền cho các Chủ Sở Hữu) Khu Vực Chung và Công trình Tiềm Ích Chung để cung cấp các dịch vụ thiết yếu cho các Chủ Sở Hữu, Người Sử Dụng. Để làm rõ, Chủ Đầu tư được toàn quyền quyết định việc khai thác phần Khu Vực Chung và Công trình Tiềm Ích Chung mà không cần phải có sự chấp thuận của các Chủ Sở Hữu Công Trình Xây Dựng.
5. Đối với các công trình, diện tích trang thiết bị được sử dụng chung mà theo quy định Chủ Đầu tư phải bàn giao cho Nhà nước hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ công ích khác quản lý, vận hành thì các Chủ Sở Hữu Công Trình Xây Dựng và các Chủ sở hữu khác vẫn có trách nhiệm đóng góp kinh phí để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Đô Thị trong giai đoạn chưa bàn giao cho Nhà nước hoặc các đơn vị cung cấp dịch vụ công ích khác. Trường hợp cơ quan Nhà nước đồng ý để Chủ Đầu tư tiếp tục quản lý, vận hành đối với công trình, tiện ích, diện tích nêu trên để phục vụ chung cho Khu đô thị thì Chủ Sở Hữu Công Trình Xây Dựng và các Chủ sở hữu Khác vẫn có trách nhiệm đóng góp kinh phí để duy trì cảnh quan và tiện ích theo tiêu chuẩn chung của Khu Đô Thị.
6. Cho mục đích đảm bảo Khu Đô Thị được duy trì phù hợp với tiêu chuẩn và chất lượng của một Khu Đô Thị văn minh, hiện đại và cao cấp, Người Sử Dụng đồng ý rằng Chủ Đầu Tư có quyền được áp dụng mức Phí Dịch Vụ Quản Lý hợp lý tương ứng với các dịch vụ được cung cấp mà không bị giới hạn bởi mức trần do cơ quan nhà nước ban hành (nếu có).

#### **Điều 7. Thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý**

1. Trong năm đầu tiên, Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng được tính theo mức quy định tại Tiểu mục 01 của Nội Quy. Phí Dịch Vụ Quản Lý cho sáu (06) tháng đầu tiên sẽ được Chủ Sở Hữu đóng một lần tại thời điểm thanh toán đợt bàn giao Công Trình Xây Dựng (căn cứ theo thông báo bàn giao của Chủ Đầu Tư) và trước khi nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng hoặc theo quy định/thông báo của Chủ Đầu Tư/Công Ty Quản Lý tại thời điểm bàn giao Công Trình Xây Dựng.
2. Từ tháng thứ bảy (07) trở đi, Người Sử Dụng phải thanh toán trước và đầy đủ Phí Dịch Vụ Quản Lý hàng tháng trong vòng ba (03) ngày đầu tiên của mỗi tháng cho Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý.
3. Từ năm thứ hai trở đi, mức Phí Dịch Vụ này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch cao hơn số tiền đã chi cho năm đó thì số tiền nói trên sẽ được chuyển vào ngân sách của Phí Dịch Vụ cho năm kế tiếp. Nếu tổng số tiền thu được từ khoản thanh toán Phí Dịch Vụ vào cuối năm dương lịch thấp hơn số tiền đã chi cho năm đó thì Người Sử Dụng sẽ đóng góp bổ sung khoản tiền thiếu hụt tương ứng với diện tích đất của từng Công Trình Xây Dựng theo thông báo của Ban Quản Lý.
4. Trường hợp Người Sử Dụng không thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý trong vòng hai (02) tháng liên tiếp, Ban Quản Lý có quyền ngừng hoặc yêu cầu nhà cung cấp ngừng cung cấp một số dịch vụ sinh hoạt và tiện ích.
5. Sau thời gian quy định tại Tiểu mục 01 của Nội Quy, mức Phí Dịch Vụ Quản Lý này sẽ được điều chỉnh cho phù hợp với các chi phí thực tế và mặt bằng giá cả thị trường tại từng thời điểm và được Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý hoặc Công Ty Quản Lý thông báo tới Người Sử Dụng để thực hiện
6. Trường hợp Người Sử Dụng vi phạm việc thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý nêu tại Điều này, Ban Quản Lý có quyền:
  - (i) Thông báo cho tất cả các Người Sử Dụng thông tin chi tiết về những Người Sử Dụng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán (và/hoặc các quy định khác trong Nội Quy này) và đăng các

thông tin này trên các khu vực thông báo công cộng trong phạm vi Khu Đô Thị cho đến khi các vi phạm này đã được khắc phục.

- (ii) Thực hiện các biện pháp cần thiết khác và/hoặc theo quy định của pháp luật để ngăn chặn, khắc phục và/hoặc giảm thiểu thiệt hại từ vi phạm.

## **CHƯƠNG IV**

### **QUYỀN VÀ TRÁCH NHIỆM CỦA CHỦ ĐẦU TƯ VÀ NGƯỜI SỬ DỤNG**

#### **Điều 8. Quyền và trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

1. Chủ Đầu Tư, theo quyết định của mình, có quyền thực hiện bất kỳ quyền nào phù hợp với quy định tại Nội Quy, bao gồm nhưng không giới hạn:
  - a. Tự mình thực hiện hoặc chỉ định một Công Ty Quản Lý có đủ năng lực để cung cấp Dịch Vụ trong phạm vi và phù hợp với các quy định của Nội Quy này.
  - b. Tự mình thực hiện hoặc lựa chọn đơn vị cung cấp tất cả hoặc một số dịch vụ, tiện ích để Người Sử Dụng ký hợp đồng dịch vụ trực tiếp với các đơn vị cung cấp đó, phù hợp với quy định của Nội Quy và thực tế vận hành của Khu Đô Thị.
  - c. Trực tiếp (thông qua Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý) thu Phí do Người Sử Dụng thanh toán và theo các điều khoản của Nội Quy và quản lý ngân sách của các khoản phí này; và
  - d. Tự mình hoặc yêu cầu Công Ty Quản Lý hoặc đơn vị cung cấp đình chỉ hoặc ngừng cung cấp một số tiện ích cho Công Trình Xây Dựng nếu Người Sử Dụng vi phạm Nội Quy này.
  - e. Chuyển giao/chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ quyền tài sản của Chủ Đầu Tư, các quyền và nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư theo quy định tại Nội Quy này cho các công ty thành viên, công ty liên kết hoặc bên thứ ba bất kỳ theo toàn quyền quyết định của Chủ Đầu Tư tùy từng thời điểm.
2. Phù hợp với quy định tại Nội Quy, Chủ Đầu Tư có các trách nhiệm dưới đây:
  - a. Thực hiện đúng và đầy đủ Dịch Vụ Quản Lý theo quy định tại Nội Quy và đảm bảo duy trì Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung luôn trong tình trạng hoạt động tốt.
  - b. Lưu giữ hồ sơ bảo trì và các giấy tờ, tài liệu và các công việc cần thiết khác theo quy định của pháp luật.

#### **Điều 9. Quyền và trách nhiệm của Người Sử Dụng**

1. Người Sử Dụng sẽ có các quyền, bao gồm:
  - a. Được cung cấp dịch vụ bảo hành theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán đã ký với Chủ Đầu Tư;
  - b. Được sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo quy định của Nội Quy này và sử dụng Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư với điều kiện được Chủ Đầu Tư đồng ý và phải tuân thủ các quy định riêng do Chủ Đầu Tư ban hành;
  - c. Quyền hoạt động kinh doanh:
    - Sử dụng Công Trình Xây Dựng vào mục đích kinh doanh thương mại phù hợp với quy định của pháp luật, tuân thủ quy định của Nội Quy tại từng thời điểm;
    - Tham gia đóng góp ý kiến để xây dựng và thực hiện các chương trình, kế hoạch kinh doanh chung của toàn Khu Đô Thị.
    - Tham gia và hưởng các chế độ từ các chương trình khuyến mãi, xúc tiến thương mại chung để phát triển hoạt động kinh doanh Khu Đô Thị.

- d. Các quyền khác phù hợp với Nội Quy và các thỏa thuận khác bằng văn bản với Chủ Đầu Tư.
- 2. Người Sử Dụng sẽ có các trách nhiệm, bao gồm:
  - a. Chấp hành nghiêm chỉnh các quy định tại Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán, 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 các văn bản trên để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời;
  - b. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý thực hiện việc duy tu, bảo dưỡng và sửa chữa đối với Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và thực hiện sửa chữa Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Sở Hữu (trên cơ sở Người Sử Dụng trả phí) kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội Quy này, Hợp Đồng Mua Bán nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và mỹ quan chung của Khu Đô Thị;
  - c. Đóng Phí Dịch Vụ Quản Lý đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Nội Quy này; Đóng góp kinh phí sửa chữa bảo dưỡng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung theo văn bản thông báo phân bổ của Chủ Đầu Tư và/hoặc Công ty Quản lý;
  - d. Phải tuân thủ các Nội Quy hướng dẫn tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý ban hành;
  - e. Phải thực hiện đầy đủ chế độ đăng ký tạm trú theo quy định của pháp luật trong trường hợp Người Sử Dụng hoặc những người khác được Người Sử Dụng cho phép cư trú tại Công Trình Xây Dựng, khi chuyển đi nơi khác thì phải khai báo tạm vắng theo quy định của pháp luật. Người Sử Dụng phải chịu toàn bộ trách nhiệm với cơ quan nhà nước trong trường hợp vi phạm quy định về đăng ký tạm trú tại Công Trình Xây Dựng;
  - f. Tham dự mọi cuộc họp do Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý tổ chức để nhanh chóng nắm bắt được các thông tin cần thiết hoặc các vấn đề mới liên quan đến Khu Đô Thị, Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Nội Quy này. Ban Quản Lý sẽ gửi thông báo trước ít nhất mười lăm (15) ngày cho Chủ Sở Hữu bằng thư trao tay hoặc chuyển phát nhanh hoặc email tới địa chỉ mà Chủ Sở Hữu đã đăng ký tại hồ sơ quản lý của Ban Quản Lý. Chủ Sở Hữu có thể ủy quyền cho người khác là người đang sử dụng hợp pháp Công Trình Xây Dựng đại diện cho mình tham gia họp với điều kiện phải thông báo bằng văn bản hợp lệ cho Ban Quản Lý trước khi cuộc họp diễn ra. Người đại diện của Chủ Sở Hữu này có quyền và nghĩa vụ như Chủ Sở Hữu theo Nội Quy này;
  - g. Trang bị đầy đủ thiết bị phòng cháy chữa cháy cho Công Trình Xây Dựng và tuân thủ các quy định về phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật hiện hành và các quy định cụ thể của Chủ Đầu Tư;
  - h. Thực hiện các chính sách và tiêu chuẩn về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đề ra cũng như thiết lập, duy trì và giữ quan hệ tốt và sống hòa thuận với các Người Sử Dụng khác trong Khu Đô Thị;
  - i. Trong thời gian sử dụng Công Trình Xây Dựng, bảo trì và giữ cho mọi bộ phận bên trong Công Trình Xây Dựng luôn sạch sẽ, đảm bảo tính mỹ quan, gọn gàng và không làm ảnh hưởng đến mỹ quan chung của Khu Đô Thị tại mọi thời điểm và bằng chi phí của Người Sử Dụng;
  - j. Không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, phóng uế... xuống không gian Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung trong khuôn viên Khu Đô Thị. Trong trường hợp vi phạm, Người Sử Dụng có trách nhiệm phải bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc làm sạch, khôi phục lại nguyên trạng và khắc phục các hậu quả phát sinh. Ngoài ra, người vi phạm còn phải chịu phạt tiền theo mức do Chủ Đầu Tư quy định vào từng thời điểm;

- k. Định kỳ 03 tháng/lần, thực hiện việc diệt côn trùng, động vật có hại (ruồi, muỗi, gián, chuột,...) trong phạm vi Công Trình Xây Dựng;
- l. Trường hợp Người Sử Dụng hoặc Người Cư Ngụ Khác thực hiện kinh doanh tại Công Trình Xây Dựng, việc sử dụng Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung tại khu vực có Công Trình Xây Dựng phải đáp ứng các quy định của Ban Quản Lý tại từng thời điểm;
- m. Nghiêm chỉnh tuân thủ và chấp nhận mọi nghĩa vụ khác của Người Sử Dụng theo Nội Quy này và trong trường hợp vi phạm, bồi thường các tổn thất và thiệt hại của Chủ Đầu Tư và/hoặc những người cư ngụ tại các Công Trình Xây Dựng khác trong Khu Đô Thị theo quy định của Nội Quy và pháp luật có liên quan;
- n. Thông báo cho Ban Quản Lý về việc thay đổi Chủ sở hữu và/hoặc thay đổi, bổ sung người sử dụng khác có liên quan đến Công Trình Xây Dựng. Hoàn toàn chịu trách nhiệm về mọi hành vi của người sử dụng khác có liên quan đến Công Trình Xây Dựng của mình cũng như việc tuân thủ và thực hiện Nội Quy này;
- o. Tuân thủ các nghĩa vụ sau trong hoạt động kinh doanh:
- Các chủ sở hữu phải đảm bảo hoạt động kinh doanh phù hợp với quy định của pháp luật và Nội Quy/quy định riêng cho Khu Đô Thị. Đăng ký ngành nghề kinh doanh và cung cấp các giấy tờ hợp lệ, cần thiết theo yêu cầu của Ban Quản Lý trong trường hợp có yêu cầu.
  - Trong quá trình kinh doanh, phải đảm bảo không làm ảnh hưởng đến môi trường, cảnh quan và trật tự an ninh chung. Đáp ứng đầy đủ các quy định và điều kiện kinh doanh của pháp luật, Nội quy về an ninh trật tự, an toàn vệ sinh môi trường và phòng chống cháy nổ, chữa cháy.
  - Duy trì và đảm bảo hiệu lực và cung cấp đầy đủ cho Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý các giấy phép, giấy đăng ký kinh doanh, giấy chứng nhận, thư ủy quyền, hợp đồng ủy quyền phân phối, hợp đồng đại lý, các thỏa thuận khác (nếu có) và các văn bản giấy tờ có liên quan đến các thương hiệu/nhãn hiệu hàng hóa được kinh doanh tại Công Trình Xây Dựng mà Người Sử Dụng được quyền kinh doanh/phân phối do chính hãng sở hữu thương hiệu ban hành, được các cơ quan nhà nước xác nhận, cấp phép hoặc phê duyệt.
  - Đảm bảo chất lượng các sản phẩm, dịch vụ kinh doanh tại Công Trình Xây Dựng đáp ứng các tiêu chuẩn cao về chất lượng và thương hiệu do Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý ban hành, quy định và được áp dụng chung tại Khu Đô Thị.
  - Có trách nhiệm tích cực tham gia các hoạt động quảng bá thương mại, chương trình khuyến mãi và các hoạt động khác phục vụ lợi ích kinh doanh chung của toàn Khu Đô Thị.
  - Thực hiện việc sửa chữa, bảo dưỡng Công Trình Xây Dựng kịp thời và phù hợp với Nội Quy nhằm đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ, và vẻ mỹ quan chung cho Khu Đô Thị. Phương án và việc sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng Công Trình Xây Dựng cần phải được Chủ Đầu Tư phê duyệt.
  - Đóng góp đầy đủ và đúng hạn Phí Dịch Vụ Quản Lý, phí thực hiện các chương trình khuyến mãi, xúc tiến thương mại khi tham gia các chương trình theo thông báo của Chủ Đầu tư/Ban Quản lý) và các khoản phí khác (nếu có) theo quy định tại Nội Quy này;
  - Không được coi nói, chiếm dụng diện tích, không gian thuộc phần sử dụng chung, phần sở hữu riêng của bên khác dưới mọi hình thức; sửa chữa, thay đổi Công Trình Xây Dựng trái với kiến trúc, quy hoạch được phép;

- Không thực hiện các hành vi cạnh tranh thiếu lành mạnh gây ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của Người Sử Dụng khác.

## **CHƯƠNG V**

### **CÁC HẠN CHẾ ĐỐI VỚI NGƯỜI SỬ DỤNG**

#### **Điều 10. Các hạn chế đối với Người Sử Dụng trong việc sử dụng Công Trình Xây Dựng**

1. Khu Đô Thị sẽ được duy trì là một hệ thống hài hòa, thống nhất với môi trường sống có chất lượng cao. Do đó, Người Sử Dụng trong Khu Đô Thị phải tuân thủ các điều kiện và hạn chế sau đây liên quan đến Công Trình Xây Dựng và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung:
  - a. Công Trình Xây Dựng chỉ được dùng phù hợp với quy định tại Hợp Đồng Mua Bán và pháp luật;
  - b. Người Sử Dụng không được làm bất cứ điều gì trái pháp luật, trái thuần phong mỹ tục hoặc có thể gây phiền phức hoặc gây khó chịu hoặc nguy hại đến Người Sử Dụng khác trong Khu Đô Thị;
  - c. Người Sử Dụng không được thay đổi hoặc chiếm dụng diện tích, không gian thuộc Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư dưới mọi hình thức;
  - d. Người Sử Dụng không được xả rác thải, nước thải, chất độc hại, đất hoặc chất bất kỳ đồ đạc nào trước cửa ra vào của Công Trình Xây Dựng, đường đi, lề đường hay tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - e. Người Sử Dụng không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà luật pháp Việt Nam nghiêm cấm; hoặc gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, v.v... tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Đô Thị;
  - f. Người Sử Dụng không được tổ chức hoặc cho phép tổ chức những buổi tụ tập, hội thảo, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v... dưới bất kỳ hình thức nào trong Công Trình Xây Dựng mà gây mất trật tự, ồn ào, huyên náo và có thể gây phiền hà cho Người Sử Dụng xung quanh;
  - g. Người Sử Dụng không được gây ra tiếng ồn ào bao gồm nhưng không giới hạn bởi âm thanh phát ra từ máy truyền hình, truyền thanh hoặc bất kỳ các dụng cụ, thiết bị nào khác trong Công Trình Xây Dựng làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của Khu Đô Thị và sinh hoạt của các Người Sử Dụng khác;
  - h. Rác thải sinh hoạt của Người Sử Dụng phải được đựng trong túi trước khi vứt vào thùng rác và đổ vào đúng nơi quy định theo hướng dẫn của Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý;
  - i. Không gây ra hoặc phát tán các mùi khó chịu, hoặc các mùi khác làm ảnh hưởng đến các Người Sử Dụng và môi trường xung quanh. Người Sử Dụng có trách nhiệm tiến hành lắp đặt và thực hiện phương án xử lý mùi một cách hiệu quả và triệt để ngay khi có yêu cầu từ các Người Sử Dụng xung quanh và/hoặc Ban Quản Lý /Công Ty Quản Lý;
  - j. Người Sử Dụng không được cản trở lối ra vào các Công Trình Xây Dựng khác, đường bộ hành, đường xe chạy hoặc các khu vực công cộng khác bao gồm nhưng không giới hạn: đỗ xe bừa bãi, để hàng hóa, vật dụng gây cản trở lưu thông;
  - k. Khi lái xe trong khuôn viên Khu Đô Thị, Người Sử Dụng phải giảm tốc độ và tuân thủ tất cả bảng hướng dẫn giao thông. Các phương tiện giao thông của Người Sử Dụng chỉ được đỗ tại những nơi được cho phép;

- l. Người Sử Dụng chỉ được phơi các đồ dùng, vật dụng của mình tại các khu vực quy định dành riêng cho mục đích này trong phạm vi Công Trình Xây Dựng. Để tránh nhầm lẫn, Người Sử Dụng không được phơi bất kỳ đồ dùng, vật dụng nào trên hoặc vắt ngang lan can hoặc tại phần không gian từ lan can trở lên, trên hoặc vắt ngang cửa sổ, cửa ra vào của Công Trình Xây Dựng hay tại các Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung;
  - m. Người Sử Dụng không được phép để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà mình nuôi (i) phòng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Công Trình Xây Dựng, và/hoặc (ii) thả rông chó, mèo trong khuôn viên Khu Đô Thị. Chó, mèo khi ra đường phải có người dắt và đeo rọ mõm hoặc áp dụng các biện pháp đảm bảo an toàn khi tiếp xúc với người khác. Người Sử Dụng phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Công Trình Xây Dựng khác hoặc tại Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung và mọi tổn thất do chúng gây ra;
  - n. Liên quan đến việc sử dụng điện và nước, Người Sử Dụng chỉ sử dụng hệ thống điện, hệ thống nước được lắp đặt tại Công Trình Xây Dựng. Công Trình Xây Dựng sẽ có đồng hồ điện và nước riêng và Người Sử Dụng sẽ được tính tiền điện, nước theo lượng tiêu thụ thực tế của mình;
  - o. Việc lắp đặt và sử dụng các dịch vụ điện thoại, internet, truyền hình và thông tin liên lạc nào trong Công Trình Xây Dựng phải được Ban Quản Lý chấp thuận và do nhà thầu được chỉ định của Ban Quản Lý thực hiện trong các đường ống chung lắp đặt tại Khu Đô Thị. Chi phí cho các công việc đó sẽ do Người Sử Dụng chi trả;
  - p. Người Sử Dụng không được làm tổn hại, chặt, bẻ cành hoặc phá hoại bất kỳ cây cối hoặc cảnh quan khác trong phạm vi Khu Đô Thị. Người Sử Dụng đồng ý bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư mọi chi phí liên quan đến việc khôi phục và/hoặc trồng lại cây cối và các chi phí thiệt hại khác phát sinh nếu Người Sử Dụng hoặc khách, nhà thầu, v.v của Người Sử Dụng vi phạm quy định này;
  - q. Người Sử Dụng không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Công Trình Xây Dựng các loại hàng hóa, vật liệu bất hợp pháp, vũ khí, đạn dược, hàng nguy hiểm, độc hại hoặc dễ gây cháy nổ (trừ nhiên liệu như khí đốt, xăng dầu với số lượng cho mục đích tiêu dùng, nhưng phải nghiêm ngặt tuân thủ các quy định về phòng chống cháy nổ và phải chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào xảy ra đối với Công Trình Xây Dựng, Người Sử Dụng khác và khu vực xung quanh bị ảnh hưởng); và
  - r. Người Sử Dụng không được thực hiện hoặc có bất kì hành động nào có thể gây ra tác động xấu tới cảnh quan chung, sức khỏe và an toàn của những Người Sử Dụng khác trong Khu Đô Thị.
2. Người Sử Dụng không được kinh doanh hay cho người khác kinh doanh tại Công Trình Xây Dựng trái với mục đích sử dụng đã được quy định trong Hợp Đồng Mua Bán và Nội Quy. Người Sử Dụng cam kết không thực hiện hoặc cho người khác kinh doanh các ngành nghề pháp luật cấm kinh doanh tại Công Trình Xây Dựng. Trường hợp có nhu cầu kinh doanh các ngành nghề có điều kiện thì phải phải đáp ứng các điều kiện kinh doanh pháp luật quy định.
  3. Bảng hiệu thương mại lắp đặt, treo mặt ngoài Công Trình Xây Dựng phải được Ban Quản Lý đồng ý về nội dung, thiết kế, kích thước, và vị trí lắp đặt theo từng trường hợp cụ thể trước khi thực hiện lắp đặt. Người Sử Dụng không được thực hiện quảng cáo, viết, vẽ với nội dung và/hoặc hình thức trái qui định của Nội Quy và pháp luật liên quan. Người Sử Dụng chịu hoàn toàn trách nhiệm và bằng chi phí của mình thực hiện việc xin cấp phép đối với việc lắp đặt bảng hiệu theo quy định của pháp luật (nếu có).

4. Người Sử Dụng và người sử dụng Công Trình Xây Dựng thực tế phải chịu trách nhiệm liên đới cho tất cả các tổn hại phát sinh từ việc vi phạm bất kỳ quy định nào trong Nội Quy.
5. Các điều kiện và hạn chế này sẽ tiếp tục tồn tại sau khi Chủ Sở Hữu chuyển nhượng quyền sở hữu Công Trình Xây Dựng hoặc cho thuê Công Trình Xây Dựng.

#### **Điều 11. Các hạn chế về sửa chữa và cải tạo Công Trình Xây Dựng**

1. Mọi sửa chữa ngoại thất Công Trình Xây Dựng phải thực hiện thông qua Ban Quản Lý hoặc sử dụng Dịch Vụ của bên thứ ba nếu được Ban Quản Lý chấp thuận bằng văn bản mười (10) ngày trước ngày thực hiện việc sửa chữa. Mọi công việc thi công tại Công Trình Xây Dựng (bao gồm cả lô đất nơi Công Trình Xây Dựng tọa lạc) đều phải được đăng ký với Chủ Đầu tư/Ban Quản lý và chỉ được thực hiện sau khi Chủ Đầu tư/Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản. Riêng các hạng mục thi công dẫn tới làm thay đổi về bên ngoài của Công Trình Xây Dựng, kết cấu, tính chịu lực của Công Trình Xây Dựng, tăng thêm diện tích xây dựng và diện tích khuôn viên đất, treo lắp bảng biển. Chủ Sở hữu/Người Sử Dụng phải trình bản vẽ thiết kế cho Chủ Đầu tư/ Ban Quản lý và phải thi công đúng thiết kế đã được Chủ Đầu tư/Ban Quản lý chấp thuận bằng văn bản. Nếu Người Sử Dụng cố tình tự mình thực hiện việc sửa chữa, cải tạo Công Trình Xây Dựng, Người Sử Dụng sẽ phải chịu trách nhiệm theo quy định của Chủ Đầu Tư tại thời điểm đó và nếu làm hư hỏng hoặc gây thiệt hại cho tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc bên khác thì phải khôi phục lại nguyên trạng và/hoặc bồi thường.
2. Người Sử Dụng không được xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào, dưới bất kỳ hình thức nào nêu trên, bên dưới Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung hay xung quanh hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật và Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư.
3. Trước khi tiến hành bất cứ việc sửa chữa, cải tạo Công Trình Xây Dựng dưới bất kỳ hình thức nào, Người Sử Dụng phải đóng cho Ban Quản Lý một khoản ký quỹ theo quy định tại Tiểu mục 01 của Nội Quy này nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Người Sử Dụng trong việc thực hiện sửa chữa đúng quy định của Ban Quản Lý và/hoặc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các công trình tiện ích công cộng, tài sản của Chủ Đầu Tư hoặc của một bên thứ ba (sau đây gọi là “**Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Công Trình Xây Dựng**”) trong thời gian thực hiện thi công. Người Sử Dụng có trách nhiệm thanh toán bổ sung nếu khoản ký quỹ không đủ để bồi thường cho các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Công Trình Xây Dựng (nếu có) kể trên. Ban Quản Lý sẽ xem xét hoàn trả lại khoản ký quỹ bảo đảm cho Người Sử Dụng trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày: (i) Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Người Sử Dụng; và (ii) sau khi Chủ Đầu Tư nhận thấy rằng công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Công Trình Xây Dựng) hoặc sau khi các Hư Hại Do Sửa Chữa, Cải Tạo Công Trình Xây Dựng (nếu có) đã được khắc phục xong.
4. Người Sử Dụng sẽ sửa chữa mọi thiệt hại gây ra cho Công Trình Xây Dựng và Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung do hành vi bất cẩn hoặc cố ý làm sai của mình trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được văn bản thông báo của Ban Quản Lý/Chủ Đầu Tư.
5. Đối với hư hỏng của Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung nằm trong Công Trình Xây Dựng mà không gây ra do lỗi của Người Sử Dụng hay bất kỳ bên thứ ba nào khác hoặc bởi một Sự Kiện Bất Khả Kháng, thì Ban Quản Lý và/hoặc Công Ty Quản Lý sẽ thực hiện việc sửa chữa phù hợp với phạm vi trách nhiệm của mình. Khi đó, Người Sử Dụng sẽ cho phép và tạo điều kiện thuận lợi cho Ban Quản Lý /Công Ty Quản Lý và những nhà thầu do Ban Quản Lý /Công Ty Quản Lý thuê được vào Công Trình Xây Dựng và cho phép họ mang vào Công Trình Xây Dựng máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc sửa chữa nói trên. Khi tiến hành sửa chữa, Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý và

những nhà thầu được thuê phải hạn chế tối đa mọi bất tiện có thể gây ra cho Người Sử Dụng và không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho Công Trình Xây Dựng, Người Sử Dụng và cho các tài sản của họ trong Công Trình Xây Dựng.

6. Trong quá trình thi công, Người Sử Dụng phải tuân thủ nội quy thi công và sẽ chỉ được thi công khi được Công Ty Quản Lý/Ban Quản Lý cấp phép.

## **Điều 12. Bảo hiểm của Chủ Sở Hữu**

1. Kể từ ngày nhận bàn giao Công Trình Xây Dựng, trong suốt quá trình sử dụng/sở hữu Công Trình Xây Dựng, Chủ Sở Hữu sẽ, bằng chi phí và phí tổn riêng của mình, phải mua và duy trì hiệu lực bảo hiểm cho Công Trình Xây Dựng tại một công ty bảo hiểm hoạt động hợp pháp tại Việt Nam và có đầy đủ chức năng bảo hiểm cho Công Trình Xây Dựng theo quy định dưới đây:
2. Loại hình và phạm vi bảo hiểm bao gồm: Bảo hiểm trách nhiệm công cộng, với mức giới hạn trách nhiệm tối thiểu do Ban Quản Lý quy định tùy từng thời điểm, cho mỗi tổn thất và không giới hạn số lần tổn thất trong suốt thời hạn bảo hiểm, để bảo hiểm cho toàn bộ số tiền mà Chủ Sở Hữu có trách nhiệm pháp lý phải bồi thường cho các tổn thất, thiệt hại về người và tài sản gây ra đối với Chủ Đầu Tư, Người Sử Dụng cũng như các bên thứ ba khác (sau đây gọi là “**Bên thứ ba**”).
3. Đối với trang thiết bị nội thất và tài sản khác thuộc quyền sở hữu, quản lý, hoặc sử dụng của Chủ Sở Hữu, Chủ Sở Hữu tự chịu trách nhiệm mua, duy trì, giải quyết Bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản đó.
4. Bất cứ khi nào có văn bản yêu cầu của Ban Quản Lý, trong vòng hai mươi tư (24) giờ, Chủ Sở Hữu sẽ phải cung cấp hợp đồng bảo hiểm và các văn bản liên quan và biên lai thanh toán phí bảo hiểm mới nhất theo hợp đồng bảo hiểm đó.
5. Trong các trường hợp: (i) toàn bộ hay bất cứ phần tài sản nào của Bên thứ ba bị thiệt hại hoặc/và (ii) bất kỳ tổn thương cá nhân nào gây ra cho Bên thứ ba, nhưng số tiền bảo hiểm không thể thu được do việc vi phạm của Chủ Sở Hữu đối với bất kỳ điều khoản nào của Hợp Đồng Mua Bán, Nội Quy hay hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm không thể thu được do vượt quá giới hạn trách nhiệm của hợp đồng bảo hiểm của Chủ Sở Hữu; hoặc số tiền bảo hiểm thu được không đủ để bồi thường thiệt hại, thì Chủ Sở Hữu phải trả cho Bên thứ ba khoản thiếu hụt đó trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày có yêu cầu của bên bị thiệt hại hoặc thời hạn khác do các bên thỏa thuận.
6. Người Sử Dụng có quyền chủ động mua, duy trì, giải quyết bảo hiểm mọi rủi ro tài sản và chịu mọi rủi ro đối với tài sản của Người Sử Dụng tại Công Trình Xây Dựng và thực hiện trách nhiệm mua các loại bảo hiểm bắt buộc khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

## **CHƯƠNG VI**

### **GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM**

#### **Điều 13. Giải quyết tranh chấp**

1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sở hữu Công Trình Xây Dựng sẽ do tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật Việt Nam.
2. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng giữa các Người Sử Dụng trong Khu Đô Thị được giải quyết trên cơ sở hòa giải và tuân thủ Nội Quy (Người Sử Dụng tự hòa giải hoặc Ban Quản Lý tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì sẽ chuyển cơ quan nhà nước có thẩm quyền tại địa phương hoặc tòa án có thẩm quyền giải quyết.

#### **Điều 14. Xử lý vi phạm**



Nếu Người Sử Dụng vi phạm một trong các quy định trong Nội Quy này thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý sẽ gửi thông báo yêu cầu khắc phục vi phạm trong vòng ba (03) ngày. Sau thời hạn này, Người Sử Dụng vẫn không chấm dứt các hành vi vi phạm, này thì Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Lý hay Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng một hoặc nhiều biện pháp như sau:

1. Ngừng cung cấp hoặc đề nghị nhà cung cấp những cung cấp các tiện ích, Dịch Vụ đối với Người Sử Dụng đó bao gồm các Dịch Vụ vệ sinh, bảo vệ, điện, nước,.. và các Dịch Vụ công cộng khác;
2. Yêu cầu Người Sử Dụng đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho Chủ Đầu Tư hoặc bên khác. Nếu không, Chủ Đầu Tư sẽ khắc phục hậu quả của các vi phạm đó và toàn bộ chi phí phát sinh sẽ do Người Sử Dụng vi phạm gánh chịu và hoàn trả lại Chủ Đầu Tư trong vòng mười (10) ngày kể từ ngày Chủ Đầu Tư thông báo tới Người Sử Dụng về việc thanh toán;
3. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan có thẩm quyền để giải quyết; và
4. Thực hiện các biện pháp khác phù hợp với quy định pháp luật và sở tay Khu Đô Thị được ban hành bởi Chủ Đầu Tư/Ban Quản Lý/Công Ty Quản Lý.

## CHƯƠNG VII

### ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH

#### Điều 15. Điều khoản thi hành

1. Xuất phát từ lợi ích chung Chủ Đầu Tư và Người Sử Dụng; Chủ Đầu Tư và Người Sử Dụng cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Nội Quy này.
2. Người Sử Dụng cam kết, khi chuyển nhượng Công Trình Xây Dựng cho một bên thứ ba (“Chủ Sở Hữu Mới”) khác, Người Sử Dụng có nghĩa vụ thông báo cho Chủ Sở Hữu Mới các quy định của Nội Quy này. Chủ Sở Hữu Mới phải có văn bản cam kết (ghi trong Hợp Đồng chuyển nhượng hoặc bằng một văn bản riêng gửi Chủ Đầu Tư) về việc sẽ tuân thủ đầy đủ các quy định trong Nội Quy này và kế thừa các quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu theo các Hợp Đồng/thỏa thuận mà Chủ Sở Hữu đã tham gia (sau đây gọi là “**Thỏa Thuận**”). Trường hợp Chủ Sở Hữu Mới không có văn bản cam kết về các nội dung nêu trên, Người Sử Dụng chịu trách nhiệm liên đới với Chủ Sở Hữu Mới về:
  - a. Các nghĩa vụ của Người Sử Dụng/Chủ Sở Hữu Mới theo quy định tại Nội Quy;
  - b. Các vấn đề phát sinh từ việc thực hiện/không thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào của Người Sử Dụng/Chủ Sở Hữu Mới theo Nội Quy và Thỏa Thuận;
  - c. Trường hợp Người Sử Dụng vi phạm nội dung nêu tại Thỏa Thuận, Các Bên đồng ý rằng Chủ Đầu Tư hoặc Công Ty Quản Lý có quyền áp dụng các biện pháp được quy định trong Nội Quy tương tự như trường hợp Người Sử Dụng có hành vi vi phạm Nội Quy.
3. Các Người Sử Dụng đồng ý ủy quyền không hủy ngang cho Chủ Đầu Tư quyết định việc điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung Nội Quy cho phù hợp với tình hình thực tế của Khu Đô Thị. Khi tiến hành thay đổi, bổ sung Nội Quy, Chủ Đầu Tư gửi văn bản đến các Chủ Sở Hữu thông báo về nội dung sửa đổi, bổ sung đối với Nội Quy ba mươi (30) ngày trước khi chính thức áp dụng. Việc thay đổi, bổ sung Nội Quy này sẽ đương nhiên có giá trị áp dụng nếu sau ba mươi (30) ngày kể từ ngày thông báo, không có ít nhất năm mươi phần trăm (50%) Chủ Sở Hữu có văn bản phản đối.
4. Những vấn đề khác về quản lý Khu Đô Thị mà chưa được đề cập trong bản Nội Quy này sẽ thực hiện theo quy định của Hợp Đồng Mua Bán và quy định pháp luật có liên quan.

5. Nội Quy này có hiệu lực kể từ ngày ký.

## **TIÊU MỤC 01 - PHÍ ÁP DỤNG CHO NGƯỜI SỬ DỤNG**

### **1. Phí Quản Lý hàng tháng:**

[•]

### **2. Khoản ký quỹ đảm bảo việc sửa chữa, cải tạo Công Trình Xây Dựng:**

[•]

## **TIÊU MỤC 02**

### **KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH CHUNG CÁC CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH GIA TĂNG CÓ THU PHÍ SỬ DỤNG**

**[•]**

**TIÊU MỤC 03**  
**QUY ĐỊNH XỬ LÝ VI PHẠM NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ**  
**[•]**