SON PHUC GROUP

Số: 3012/TTr-PC

Hà Nội, ngày: 30/12/2025

TỜ TRÌNH

Về việc ban hành mẫu HĐMB Nhà ở, HĐ chuyển nhượng QSDĐ và các Biểu mẫu đính kèm

(phục vụ công tác kinh doanh dự án Khu đô thị mới bên bờ Sông Lô, phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang (Green City) ngay sau khi đủ điều kiện)

Kính gửi: Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc Công ty

Căn cứ:

- *Nội dung góp ý, thống nhất giữa các Phòng: Kinh doanh (KD); Phòng Pháp chế (PC);*
- *Thực tế Dự án Green City đang thực hiện thủ tục để đủ điều kiện ký HĐMB Nhà ở, HĐ chuyển nhượng QSDĐ.*

Phòng PC kính trình Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc ban hành mẫu để phục vụ công tác kinh doanh Dự án Green City, bao gồm:

1. Mẫu Hợp đồng mua bán nhà ở;
   - *Đối với thời hạn bàn giao nhà dự kiến:* Theo chính sách kinh doanh được phê duyệt.
   - *Cách đo Diện tích Nhà ở và Bản tiêu chuẩn bàn giao Nhà ở:* Ban Quy hoạch – Thiết kế thực hiện và cung cấp cho Ban KD sau khi được phê duyệt.
2. Mẫu Thỏa thuận từ chối bảo lãnh;
3. Mẫu Biên bản bàn giao nhà ở;
4. Mẫu Biên bản thanh lý HĐMB Nhà ở;
5. Mẫu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án có hạ tầng kỹ thuật;
6. Mẫu Biên bản bàn giao thửa đất;
7. Mẫu Biên bản thanh lý Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
8. Mẫu Đơn đăng ký đăng ký xây dựng nhà ở, Bản cam kết khi xây dựng công trình, Thỏa thuận ký quỹ khi xây dựng công trình;
9. Mẫu Nội quy Khu đô thị Green City.

Kính trình Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc xem xét, phê duyệt để các bộ phận triển khai./.

PHÒNG PHÁP CHẾ	BAN KINH DOANH
Đỗ Thanh Thúy	**Nguyễn Hữu Nguyên**
Ngày 30/12/2025	Ngày 12 /01/2026

SON PHUC GROUP

BAN TC-KT	BAN QLCDA
ĐN BP Pháp chế xem lại lãi suất phạt vi phạm của CĐT và KH nên đồng ý và phù hợp.	
Lê Hữu Biên	Nguyễn Văn Dự
Ngày 13/01/2026	Ngày 26 / 1 / 2026

TỔNG GIÁM ĐỐC	HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
Nguyễn Bá Ân	Trần Thị Bình Xuân
Ngày 28 / 1 / 2026	Ngày / /

TCKT: 1) Đề nghị bổ sung thông tin MST của khách hàng để có căn cứ xuất hóa đơn GTGT.

2) Đề nghị ghi đúng tên Dự án theo các QĐ và chủ trương đầu tư.

- Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hà Giang, TP Tuyên Quang, nay là P. An Tường, tỉnh Tuyên Quang.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

----------o0o----------

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở

Số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SP-[...]

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI BÊN BỜ SÔNG LÔ, PHƯỜNG HƯNG THÀNH, THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG (NAY LÀ PHƯỜNG AN TƯỜNG), TỈNH TUYÊN QUANG

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

và

ÔNG/BÀ [...]

[...], 202[...]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----------o0o----------

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở
Số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SP-[...]

CĂN CỨ:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội ("Bộ Luật Dân Sự");*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội ("Luật Kinh Doanh Bất Động Sản");*
- *Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 ngày 27/11/2023 của Quốc hội ("Luật Nhà Ở");*
- *Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản ("Nghị Định Số 96");*
- *Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà Ở ("Nghị Định Số 95");*
- *Các văn bản, hồ sơ pháp lý Dự Án;*
- *Các văn bản pháp luật khác có liên quan (bao gồm các quy định sửa đổi, thay thế và bổ sung tại từng thời điểm) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này;*

HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở NÀY (sau đây gọi là **"Hợp Đồng"**) được lập, ký tại trụ sở của Bên Bán và có hiệu lực vào ngày [...]/[...]/[...], giữa và bởi các bên dưới đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"** hoặc là **"Bên Bán"**)*

[Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở:		
Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Mã số định danh	:	
Mã số thuế	:	
Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Mã số định danh	:	
Mã số thuế	:	
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở: CÔNG TY [...][3]

Mã số doanh nghiệp : [...]
Địa chỉ trụ sở chính : [...]
Đại diện bởi : **Ông/Bà [...]**
Chức vụ : [...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [4] : [...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số : [...]
Số tài khoản : [...]
Mở tại ngân hàng : [...]
Điện thoại : [...]
Email : [...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"** hoặc là **"Bên Mua"**)*

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là **"Hai Bên"** hoặc **"Các Bên"**, gọi riêng là **"Bên"**. Sau khi thỏa thuận, Hai Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng với các điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1. Các thông tin về Nhà Ở

1. Vị trí Nhà Ở: Nhà ở số [...], có địa chỉ tại [...] ("Nhà Ở") thuộc Dự án. Để làm rõ:

a) Dự án có nghĩa là "Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang" (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm), có địa chỉ tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang (**"Dự Án"**) do Bên A làm Chủ đầu tư.

b) Số Nhà Ở như nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên A tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Nhà Ở.

2. Thông tin về quy hoạch có liên quan đến Nhà Ở: Theo Quyết định số [...] ngày [...]/[...]/202[...] của Ủy ban nhân dân [...] phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ

---

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[3] Trường hợp Bên B là tổ chức thì yêu cầu Bên B cung cấp Điều lệ, Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT/HĐTV/Chủ sở hữu/TGĐ/GĐ (tùy thuộc loại hình công ty và thẩm quyền theo Điều lệ) về việc quyết định thông qua việc mua Nhà Ở.

[4] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp đồng này.

lệ 1/500 và các văn bản điều chỉnh tại từng thời điểm (nếu có).

3. Quy mô của Nhà Ở: Quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

4. Thông tin pháp lý Dự Án[5]: [...]

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

a) Mục đích sử dụng: Để ở.

b) Năm hoàn thành việc xây dựng: [...].

c) Các nội dung khác: Các thông tin khác của Nhà Ở được quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng.

6. Thực trạng các công trình hạ tầng, dịch vụ liên quan đến Nhà Ở: Được thi công, hoàn thiện theo tiến độ pháp lý của Dự Án được duyệt.

7. Thông báo của Sở Xây dựng tỉnh/thành phố [...] số [...] ngày [...]/[...]/202[...] về việc nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện được đưa vào kinh doanh [6].

Thỏa Thuận về việc cấp bảo lãnh bàn giao nhà ở hình thành trong tương lai số [...] ngày [...]/[...]/202[...] ký giữa Bên A và Ngân hàng [...] [7].

8. Các hạn chế về quyền sở hữu, quyền sử dụng nhà, công trình xây dựng (nếu có): Theo quy định tại Hợp Đồng này.

Điều 2. Giá Bán Nhà Ở

1. Giá Bán Nhà Ở, tiến độ thanh toán: Quy định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.

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

a) Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B (**"Giấy Chứng Nhận"**). Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

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

c) Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp hàng năm theo thông báo của cơ quan thuế địa phương kể từ ngày Bên B nhận bàn giao Nhà Ở hoặc ngày mà Nhà Ở được coi là đã bàn giao cho Bên B theo quy định tại Điều 5 của Hợp Đồng này;

d) Phí ngân hàng, phí chuyển khoản và/hoặc các loại phí, lệ phí khác liên quan đến việc thanh toán (các) đợt thanh toán Giá Bán Nhà Ở (nếu có). Các khoản lệ phí và chi phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;

e) Chi phí quản lý vận hành khu đô thị hàng tháng (nếu có) bao gồm nhưng không giới hạn chi phí xử lý nước thải, chăm sóc cây xanh, cảnh quan, an ninh, hệ thống chiếu sáng, chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật… Kể từ ngày bàn giao nhà ở cho Bên B theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán kinh phí quản lý vận hành hàng tháng cho Bên A (nếu có). Mức phí cụ thể theo thông báo của

---

[5] P. KD điền thông tin về văn bản phê duyệt CTĐT.

[6] Áp dụng trong trường hợp bán Nhà Ở hình thành tương lai.

[7] Áp dụng trong trường hợp bán Nhà Ở hình thành tương lai.

Bên A (hoặc đơn vị do Bên A chỉ định).

f) Các khoản khác mà Bên B phải trả theo quy định tại Hợp Đồng, quy định pháp luật, thỏa thuận giữa Các Bên và/hoặc Nội Quy.

3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao Nhà Ở và trong suốt thời hạn sở hữu, sử dụng Nhà Ở thì Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, thanh toán kinh phí quản lý vận hành khu nhà ở, khu đô thị và các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: Khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp,... cho nhà cung cấp dịch vụ.

4. Giá Bán Nhà Ở ở sẽ được điều chỉnh khi thay đổi diện tích, cụ thể như sau:
Hai Bên nhất trí rằng, diện tích đất và diện tích sàn xây dựng của Nhà Ở ghi tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này là diện tích tạm tính để tính Giá Bán Nhà Ở. Diện tích này có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Nhà Ở. Các Bên có trách nhiệm thanh toán số tiền chênh lệch cho Bên còn lại theo diện tích thực tế khi nhận bàn giao Nhà Ở, cụ thể:

a) Nếu tỷ lệ chênh lệch tổng diện tích sàn xây dựng Nhà Ở (**"Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng"**) thực tế vượt quá +/- 05% (cộng trừ năm phần trăm) và/hoặc tổng diện tích đất sử dụng **("Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất")** thực tế vượt quá +/-02% (cộng trừ hai phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng và/hoặc Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất theo Phụ Lục I của Hợp Đồng thì Hai Bên nhất trí điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở tương ứng tỷ lệ chênh lệch diện tích theo đơn giá (VNĐ/m^2) như quy định tại Phụ lục I của Hợp đồng (Giá Bán Nhà Ở điều chỉnh được tính trên toàn bộ diện tích chênh lệch).

b) Nếu Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch không vượt quá +/- 05% (cộng trừ năm phần trăm) và/hoặc Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất thực tế chênh lệch không vượt quá +/- 02% cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng thì Hai Bên không phải điều chỉnh lại Giá Bán Nhà Ở.

c) Khi xảy ra thay đổi diện tích theo quy định tại Điều 2.4 (a), tại thời điểm ký kết Biên Bản Bàn Giao, Các Bên phải ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh thông tin về Diện Tích và Giá Bán Nhà Ở cho phù hợp. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký kết Phụ lục Hợp Đồng, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền chênh lệch do chênh lệch giữa Giá Bán Nhà Ở sau khi điều chỉnh và Giá Bán Nhà Ở quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc Bên A sẽ khấu trừ khoản tiền chênh lệch mà Bên A phải hoàn trả cho Bên B vào đợt thanh toán cuối cùng, tùy từng trường hợp cụ thể.

d) Các Bên đồng ý rằng, việc chênh lệch diện tích và việc Bên A điều chỉnh Giá Bán Nhà Ở theo quy định tại Khoản này không được coi là lý do để (i) Bên B từ chối/trì hoãn nhận bàn giao trong bất kỳ trường hợp nào hoặc (ii) Một trong hai Bên đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này trừ trường hợp quy định tại Điều 10.1.(g) của Hợp Đồng này.

Điều 3. Phương thức và thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật, theo thông tin tại Phụ Lục II của Hợp

Đồng.

2. Thời hạn thanh toán: Bên B thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên A theo quy định tại Phụ Lục II và quy định khác tại Hợp Đồng này.
Để làm rõ, trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc tiếp theo liền kề.

3. Trước mỗi kỳ thanh toán, Bên A có thể gửi một thông báo đề nghị thanh toán bằng văn bản cho Bên B về khoản thanh toán đến hạn ít nhất 10 (mười) ngày theo địa chỉ của Bên B tại Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng, việc Bên B không nhận được thông báo thanh toán từ Bên A hoặc Bên A không gửi thông báo đề nghị thanh toán không phải là lý do để Bên B được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào.

4. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản của Bên B đã được ghi có vào tài khoản của Bên A. Trong mọi trường hợp, Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi Bên B chuyển khoản đầy đủ Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ quy định tại Phụ lục II của Hợp Đồng vào tài khoản của Bên A. Bên B tự chịu mọi trách nhiệm đối với các trường hợp Bên B chuyển tiền vào tài khoản không phải tài khoản nêu trên của Bên A hoặc chuyển tiền bằng hình thức khác cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm liên đới phát sinh và không có nghĩa vụ phối hợp/giải quyết các tranh chấp/thắc mắc/khiếu kiện/khiếu nại/kiến nghị trong trường hợp Bên B vi phạm quy định chuyển khoản Giá Bán Nhà Ở nêu trên.

Điều 4. Chất lượng công trình Nhà Ở

1. Bên A cam kết bảo đảm chất lượng công trình Nhà Ở nêu tại Điều 1 Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng nhà ở mà Hai Bên đã cam kết trong Hợp Đồng này.

2. Tiến độ xây dựng: Hai Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng.

3. Bên A phải thực hiện xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở tại Dự Án của Bên B 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 A phải hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B tại Dự Án theo nội dung Dự Án và tiến độ đã được phê duyệt trước ngày Bên A bàn giao Nhà Ở cho Bên B, 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, hệ thống công trình hạ tầng xã hội như tiện ích cảnh quan, cây xanh nội khu phù hợp với quy hoạch của Dự Án.

Điều 5. Giao nhận Nhà Ở

1. Điều kiện giao nhận Nhà Ở: Bên A sẽ bàn giao Nhà Ở cho Bên B sau khi hoàn thành việc xây dựng Nhà Ở như quy định tại Điều 9.2 (b) của Hợp Đồng này và Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán quy định tại Hợp Đồng tính đến thời điểm bàn giao

Nhà Ở.

2. Bên A bàn giao Nhà Ở cho Bên B vào ngày dự kiến là: ngày [...]/[...]/[...] ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**").

a) Việc bàn giao Nhà Ở có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ thời điểm đến hạn bàn giao Nhà Ở cho Bên B; Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao Nhà Ở.

b) Trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến 07 (bảy) ngày, Bên A phải gửi văn bản thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao Nhà Ở ("**Thông Báo Bàn Giao**").

3. Nhà Ở được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt; phải sử dụng đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận theo Hợp Đồng.

4. Vào ngày bàn giao Nhà Ở theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Nhà Ở so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên A đo đạc lại diện tích thực tế của Nhà Ở và ký vào biên bản bàn giao Nhà Ở (**"Biên Bản Bàn Giao"**).

Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Nhà Ở theo thời hạn trong Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Nhà Ở mà không có lý do chính đáng được Bên A chấp thuận (trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 10.1 (g) của Hợp Đồng này) thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Nhà Ở theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Nhà Ở theo Hợp Đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Nhà Ở; việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng này. Ngày đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên A sẽ được xác định là thời điểm coi như Bên B đã ký Biên Bản Bàn Giao. Trong trường hợp này, Biên Bản Bàn Giao sẽ vẫn được coi là hợp lệ khi chỉ có chữ ký của đại diện Bên A.

Tại thời điểm bàn giao, nếu Bên B phát hiện Nhà Ở có khiếm khuyết, sai sót so với mô tả tại Hợp Đồng, Bên B có quyền ghi rõ các yêu cầu sửa chữa, khắc phục những điểm không phù hợp vào Biên Bản Bàn Giao hoặc bảng đề nghị sửa chữa. Bên A có trách nhiệm khắc phục các khiếm khuyết, sai sót này trong thời hạn theo thống nhất của Các Bên. Để tránh nhầm lẫn hoặc phát sinh tranh chấp, Các Bên thống nhất rằng mọi khiếm khuyết, sai sót, hư hỏng (nếu có) đối với Nhà Ở tại thời điểm bàn giao sẽ được áp dụng theo quy định về bảo hành.

5. Kể từ thời điểm Hai Bên ký Biên Bản Bàn Giao Nhà Ở hoặc từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên B như quy định tại Điều 5.6 của Hợp Đồng này, tùy thời điểm nào đến trước, Bên B được toàn quyền sử dụng Nhà Ở và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên B có sử dụng hay

chưa sử dụng Nhà Ở này.

6. Quyền sở hữu Nhà Ở sẽ tự động được chuyển giao cho Bên B ngay khi Bên B hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A và Bên B đã nhận bàn giao hoặc được xem là đã nhận bàn giao theo quy định tại Điều 5.4 của Hợp Đồng. Kể từ thời điểm quyền sở hữu Nhà Ở được chuyển giao cho Bên B, Bên B sẽ chịu mọi rủi ro, lợi ích liên quan đến Nhà Ở cùng các vật liệu, trang thiết bị được bàn giao kèm theo Nhà Ở.

7. Trường hợp Bên B không hoàn tất thủ tục nhận bàn giao Nhà Ở dẫn đến không thể hoàn tất nghĩa vụ thanh toán Giá Bán Nhà Ở và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng cho Bên A, Bên A có quyền chấm dứt Hợp Đồng như trường hợp Bên B vi phạm trách nhiệm thanh toán quy định tại Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng.

8. Bên A không vi phạm nghĩa vụ bàn giao và không phải chịu trách nhiệm vi phạm Hợp Đồng khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

a) Do nguyên nhân bất khả kháng: Trong trường hợp xảy ra sự kiện bất khả kháng khiến cho Bên A không thể thực hiện việc bàn giao vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến thì Bên A được quyền trì hoãn việc bàn giao và không bị phạt và tính lãi cho đến khi sự kiện bất khả kháng kết thúc và khi Bên A đã khắc phục được các hậu quả bất lợi của Sự kiện bất khả kháng này;

b) Do Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho Bên A;

c) Theo thỏa thuận của Các Bên.

Điều 6. Bảo hành Nhà Ở

1. Bên A có trách nhiệm bảo hành Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng và quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật khác có liên quan và các quy định sửa đổi, bổ sung của Nhà nước vào từng thời điểm.

2. Khi bàn giao Nhà Ở cho Bên B, Bên A phải thông báo và cung cấp cho Bên B 01 bản sao biên bản nghiệm thu đưa công trình Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Hai Bên xác định thời điểm bảo hành Nhà Ở.

3. Nội dung bảo hành Nhà Ở bao gồm: sửa chữa, khắc phục các hư hỏng về kết cấu chính của nhà ở (cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, các phần ốp, lát, trát), các thiết bị gắn liền với nhà ở như hệ thống các loại cửa (nếu có), đường dây cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, hệ thống cấp nước sinh hoạt, thoát nước thải, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, sụt Nhà Ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Nhà Ở thì Bên A thực hiện bảo hành theo quy định của nhà sản xuất hoặc nhà phân phối.

   Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành Nhà Ở bằng cách thay thế hoặc sửa chữa các điểm bị khuyết tật hoặc thay thế các trang thiết bị cùng loại có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn (trong phạm vi bảo hành Nhà Ở). Việc bảo hành bằng cách thay thế hoặc sửa chữa chỉ do Bên A hoặc Bên được Bên A ủy quyền thực hiện. Bên A không chịu trách nhiệm hoàn trả chi phí bảo hành và các trách nhiệm khác (sửa chữa, thay thế ...) trong trường hợp Bên B tự ý hoặc thuê, nhờ người khác khắc phục hư hỏng, khiếm khuyết trong mọi trường hợp mà không được sự đồng ý trước của Bên A bằng văn bản.

4. Ngay khi phát hiện ra bất kỳ khiếm khuyết, hư hỏng nào là đối tượng được bảo hành theo quy định của Điều này, Bên B có B có nghĩa vụ phải:

a) Thông báo bằng văn bản thông qua hình thức gửi trực tiếp hoặc thông qua hình thức gửi thư bảo đảm cho Bên A về các khiếm khuyết, hư hỏng đó chậm nhất là trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát hiện ra khiếm khuyết, hư hỏng; và

b) Áp dụng các biện pháp cần thiết và hợp lý nhằm hạn chế tối đa hậu quả của khiếm khuyết, hư hỏng đó. Nếu Bên B không thực hiện mọi nỗ lực nhằm hạn chế các thiệt hại hoặc không tuân thủ điều kiện bảo hành thì Bên B phải gánh chịu toàn bộ hay một phần chi phí sửa chữa, thay thế hoặc khắc phục khiếm khuyết, hư hỏng và thiệt hại phát sinh tùy theo mức độ vi phạm.

Trong thời hạn 30 (ba mươi) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành các hư hỏng theo đúng thỏa thuận và theo quy định của pháp luật; Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện bảo hành Nhà Ở và cho phép Bên A đưa vào khu vực Nhà Ở những máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc bảo hành. Nếu Bên B không tạo điều kiện cần thiết hoặc cản trở Bên A trong việc thực hiện nghĩa vụ bảo hành, Bên A không chịu trách nhiệm đối với những thiệt hại phát sinh do hành vi của Bên B. Nếu Bên A chậm thực hiện việc bảo hành mà gây thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B theo thiệt hại thực tế xảy ra.

5. Nhà Ở được bảo hành kể từ khi hoàn thành việc xây dựng và nghiệm thu đưa vào sử dụng với thời hạn là 24 tháng. Thời gian bảo hành Nhà Ở được tính từ thời điểm Nhà Ở có biên bản nghiệm thu đưa Nhà Ở vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng.

6. Bên A không thực hiện bảo hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:

a) Trường hợp hao mòn và khấu hao thông thường;

b) Trường hợp hư hỏng do lỗi của Bên B 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 Điều 6.5 của Hợp Đồng;

e) Các trường hợp không thuộc nội dung bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Nhà Ở do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa mà không được sự đồng ý của Bên A;

f) Bên A không nhận được thông báo của Bên B theo đúng hình thức và trong thời hạn quy định tại Điều 6.4 (a) của Hợp Đồng này.

7. Sau thời hạn bảo hành theo thỏa thuận tại Điều 6.5 của Hợp Đồng, việc sửa chữa các hư hỏng của Nhà Ở thuộc trách nhiệm của Bên B.

Điều 7. Chuyển giao quyền và nghĩa vụ

1. Trường hợp Bên B có nhu cầu thế chấp Nhà Ở cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản để Bên A cùng Bên B làm các thủ tục cần thiết theo quy định của tổ chức tín dụng.

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

3. Hai Bên thống nhất rằng, Bên B chỉ được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản bao gồm:

a) Đáp ứng đầy đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng;

b) Nhà Ở không đang trong tình trạng thế chấp tại bất kỳ tổ chức tín dụng nào hoặc không thuộc diện bị hạn chế chuyển nhượng theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba, trừ trường hợp được tổ chức tín dụng nhận thế chấp đồng ý để Bên B chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba;

c) Hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B chưa được nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền;

d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đáp ứng đủ các điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của pháp luật Việt Nam tại thời điểm nhận chuyển nhượng Hợp Đồng;

e) Bên B đã hoàn tất thanh toán cho Bên A các khoản thanh toán đến hạn, các khoản tiền lãi, tiền phạt, tiền bồi thường thiệt hại và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định tại Hợp Đồng (nếu có); và

f) Bên B 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.

4. Trong cả hai trường hợp quy định tại Điều 7.1 và Điều 7.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Nhà Ở hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng đều được hưởng các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này. Bên B có nghĩa vụ thông báo việc chuyển nhượng cho Bên A và người nhận chuyển nhượng Nhà Ở hoặc người nhận chuyển nhượng Hợp Đồng được hưởng quyền lợi cũng như các nghĩa vụ của Bên B quy định trong Hợp Đồng này, Nội Quy, các phụ lục đính kèm và các sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm (nếu có).

5. Bên B đồng ý rằng Bên A được quyền chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này thông qua việc chuyển nhượng Dự Án hoặc trên cơ sở tổ chức, cơ cấu lại công ty (chia, tách, hợp nhất, sáp nhập) hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật với điều kiện (i) Bên nhận chuyển giao/chuyển nhượng sẽ kế thừa/tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng này; và (ii) Bên A thông báo trước 10 (mười) ngày cho Bên B.

Điều 8. Các thỏa thuận về phần sở hữu chung trong Dự Án và sở hữu riêng, quản lý vận hành Dự Án

1. Phần sở hữu chung và sở hữu riêng:

a) Bên B được quyền sử dụng riêng đối với diện tích đất gắn liền với Nhà Ở và có quyền

sở hữu riêng đối với Nhà Ở có các thông tin được mô tả, quy định tại Điều 1 của Hợp Đồng;

b) Các phần diện tích, hạng mục công trình xây dựng thuộc sở hữu riêng của Bên A: 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 Bên A giữ lại không bán.

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

c) Các phần diện tích, hạng mục công trình trong Dự Án thuộc sở hữu chung của các chủ sở hữu nhà ở khác, công trình xây dựng khác trong Dự Án (nếu có): Theo quy định tại Phụ lục III của Hợp Đồng này.

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

Chủ Đầu Tư, Bên B, 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 A, Bên B 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 A, Bên B 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 Nội Quy và Quy chế quản lý vận hành Dự Án (nếu có).

Điều 9. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

1. Quyền của Bên A

a) Yêu cầu Bên B trả tiền mua Nhà Ở theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng và được tính lãi suất trong trường hợp Bên B chậm thanh toán theo tiến độ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp Đồng này;

b) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Nhà Ở theo đúng thời hạn thỏa thuận ghi trong Hợp Đồng này;

c) Được quyền từ chối bàn giao Nhà Ở hoặc bàn giao bản chính Giấy Chứng Nhận của Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;

d) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng công trình Nhà Ở có giá trị chất lượng tương đương theo quy định của pháp luật về xây dựng; trường hợp thay đổi trang thiết bị, vật liệu hoàn thiện bên trong Nhà Ở thì phải có thỏa thuận bằng văn bản với Bên B;

e) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Hợp Đồng này;

f) Yêu cầu Bên B 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) Từ chối thực hiện thủ tục cấp và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B nếu Bên B vi phạm các quy định của Hợp Đồng và không dừng, khắc phục các vi phạm đó.

h) Được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên B 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 A;

i) Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên B có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên B quản lý, sử dụng, Nhà Ở, trừ trường hợp do lỗi của Bên A. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên B làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên A hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên B được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên A trừ trường hợp do lỗi của Bên A. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên A không nhận được Văn bản xác nhận kết thúc tranh chấp giữa Bên B và bên thứ ba (có xác nhận của bên thứ ba), Bên A được quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng này.

j) Yêu cầu Bên B 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;

k) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng, quản lý, kinh doanh, khai thác đối với Phần sở hữu riêng của Bên A (nếu có);

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

2. Nghĩa vụ của Bên A:

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

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

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

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

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

f) Hướng dẫn và hỗ trợ Bên B ký kết hợp đồng sử dụng dịch vụ với nhà cung cấp điện nước, viễn thông, truyền hình cáp (nếu cần thiết);

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

h) Làm thủ tục để cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B. Trong trường hợp này, Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ liên quan để Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A hoặc tính từ ngày hết hạn theo thông báo của Bên A tùy thời điểm nào đến sau mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ theo thông báo và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên A mà Bên B không nộp giấy tờ chứng minh Bên B đã hoàn thành việc nộp đầy đủ lệ phí trước bạ và các loại thuế, phí, lệ phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận dẫn tới Cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận trả lại hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận.
Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận thì Bên A phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Nhà Ở đã bán cho Bên B. Trường hợp này, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Điều 3 của Hợp Đồng này tại thời điểm: (i) Bên A cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết của Nhà Ở để Bên B tự thực hiện thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận; hoặc (ii) hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên và Bên A đã thông báo cho Bên B 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 B không thực hiện, tùy thời điểm nào đến trước. Nếu Bên B chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng;

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

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

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

Điều 10. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

1. Quyền của Bên B:

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

b) Bên B đỗ xe ôtô/xe máy tại khu vực thuộc quyền sở hữu/sử dụng riêng của Bên B.

c) Yêu cầu Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định của pháp luật (trừ trường hợp Bên B tự nguyện thực hiện thủ tục này theo thỏa thuận tại Điều 9.2 (h) của Hợp Đồng này);

d) Được toàn quyền sở hữu, sử dụng và thực hiện các giao dịch đối với Nhà Ở 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 A sau khi nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định về sử dụng các dịch vụ hạ tầng của doanh nghiệp cung cấp dịch vụ;

e) Nhận Giấy Chứng Nhận sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Nhà Ở và các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến Nhà Ở theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo

quy định của pháp luật. Để làm rõ, tiền mua Nhà Ở gồm: (i) 100% Giá Bán Nhà Ở (ii) các khoản tiền lãi, 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);

f) Yêu cầu Bên A hoàn thành việc xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được phê duyệt;

g) Có quyền từ chối nhận bàn giao Nhà Ở nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu của Bên B theo đúng thỏa thuận tại Điều 4.4 của Hợp Đồng này hoặc trong trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế nhỏ hơn/lớn hơn quá 15% (mười lăm phần trăm) so với Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng nêu tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Nhà Ở trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Nhà Ở của Bên B đối với Bên A.

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

i) Trường hợp Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất, Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế chênh lệch vượt quá tỷ lệ như quy định tại Điều 10.1 (g) của Hợp Đồng này, Bên B được quyền lựa chọn (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế theo quy định tại Điều 2.4 (a) của Hợp Đồng; hoặc (ii) chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên A.

j) Trường hợp Bên B chấm dứt Hợp Đồng như quy định nêu tại Điều 10.1 (i) này, Bên A sẽ hoàn trả lại Giá Bán Nhà Ở mà Bên B đã thực tế thanh toán theo Hợp Đồng này. Trường hợp Bên B không gửi thông báo chấm dứt Hợp Đồng cho Bên A trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày phát sinh quyền chấm dứt Hợp Đồng như quy định tại Điều này, thì được xem như Bên B đã đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng và đồng ý thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo diện tích thực tế.

k) Trong suốt thời hạn thực hiện Hợp Đồng này, Bên B đồng ý ủy quyền cho một người đại diện là Ông/Bà [...] cung cấp thông tin cá nhân cho Bên A để xuất hóa đơn. Hành vi/giao dịch của Ông/Bà [...] được xem là hành vi/giao dịch của Bên B[8].

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

2. Nghĩa vụ của Bên B:

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

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

c) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở (trừ các trường hợp thuộc trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý và việc bảo hành Nhà Ở

---

[8] Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên thì ghi nội dung này, nếu Bên B chỉ có 1 người thì bỏ.

của Bên A) và tự chịu trách nhiệm về việc mua, duy trì các hợp đồng bảo hiểm cần thiết đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan đến Nhà Ở và bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;

d) Kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, kể cả trường hợp Bên B chưa vào sử dụng Nhà Ở thì Nhà Ở sẽ được quản lý và bảo trì theo nội quy quản lý sử dụng Nhà Ở **("Nội Quy")** và Bên B phải tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy. Để làm rõ, kể từ ngày nhận bàn giao Nhà Ở, Bên B sẽ chịu trách nhiệm đối với Nhà Ở, có trách nhiệm thanh toán phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có) và tất cả các khoản thuế và phí liên quan đến Nhà Ở phù hợp với quy định trong Nội Quy. Trước khi Nhà Ở được bàn giao cho Bên B, Bên B sẽ không có quyền ra vào, cư trú và sử dụng Nhà Ở nếu không được Bên A đồng ý trước bằng văn bản;

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

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

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

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

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

j) Chịu trách nhiệm bảo quản, sử dụng và bồi thường thiệt hại theo quy định của pháp luật trong trường hợp làm hỏng hóc, thiệt hại đối với phần diện tích và thiết bị thuộc sở hữu chung, sử dụng chung;

k) Tôn trọng và không thực hiện bất kỳ hành vi nào gây ảnh hưởng đến các quyền sở hữu và hoạt động kinh doanh của Bên A trong khu vực sở hữu riêng của Bên A;

l) Bên B tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng;

m) Cung cấp chính xác và đầy đủ các tài liệu giấy tờ liên quan và thực hiện thanh toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí theo yêu cầu của Bên A khi Bên A thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định của Hợp Đồng này;

n) 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 A khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên B từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên A và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên A sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;

o) Không tự ý thay đổi/điều chỉnh thiết kế mặt ngoài, chiều cao của Nhà Ở khác với tình trạng ban đầu; không tiến hành thi công, hoàn thiện Nhà Ở hoặc các thay đổi/điều chỉnh làm ảnh hưởng tới kiến trúc và quy hoạch chung của Dự Án;

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

Điều 11. Trách nhiệm của Hai Bên và xử lý vi phạm Hợp Đồng

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

a) Trường hợp Bên B chậm thanh toán Giá Bán Nhà Ở và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) kể từ ngày đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng, Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) **("Lãi Suất Quá Hạn")** trên tổng số tiền Bên B chậm thanh toán đó tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên A thực nhận được khoản thanh toán đó.

b) Trong mọi trường hợp, nếu Bên B (i) trễ hạn bất kỳ một đợt thanh toán nào theo Hợp Đồng vượt quá 15 (mười lăm) ngày hoặc (ii) tổng thời gian Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc (iii) Bên B vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này thì các Bên đồng ý rằng, tùy theo quyết định của mình, Bên A có quyền lựa chọn áp dụng các biện pháp xử lý sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên B trước trước tối thiểu 10 (mười) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**") kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tuỳ thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**"); theo đó, Bên A có quyền:

- Bán Nhà Ở cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Trường hợp này, Bên B sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên quan tới Hợp Đồng và cam kết không có bất kỳ khiếu kiện/khiếu nại nào đối với Bên A;
- Phạt Bên B một khoản tiền vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở;
- Yêu cầu Bên B thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt (trừ tiền lãi chậm thanh toán);
- Yêu cầu Bên B bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thực tế phát sinh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi khoản chi phí môi giới, chi phí marketing, chênh lệch giá chuyển nhượng nếu giá chuyển nhượng cho bên thứ ba thấp hơn giá chuyển nhượng cho Bên B...);
- Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Bán Nhà Ở;

(ii) 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 A có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên B đã thanh toán lãi chậm thanh toán.

c) Bên B thừa nhận, đồng ý rằng Bên A sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi): (i) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng mua bán Nhà Ở và thu được đầy đủ giá bán Nhà Ở với người mua mới và (ii) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i) của Điểm b Khoản này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên B có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có). Bên B đồng ý và cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với A trong trường hợp Bên A xử lý Nhà Ở, tài sản của Bên B theo quy định tại Điểm này.

d) Trường hợp các khoản khấu trừ mà Bên B phải thanh toán theo quy định tại Điểm c, Khoản này lớn hơn số tiền mà Bên A đã nhận từ Bên B thì Bên B có trách nhiệm thanh toán khoản thiếu hụt cho Bên A trong thời hạn do Bên A yêu cầu. Bên A có quyền yêu cầu Bên B phải thanh toán lãi suất chậm trả tính trên tổng số tiền chậm trả cho đến thời điểm Bên A nhận được đầy đủ khoản tiền chậm trả từ Bên B.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Nhà Ở cho Bên B:

a) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có)) nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ ngày Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán và được tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế. Khoản tiền lãi này (nếu có) sẽ được Bên A đối trừ vào nghĩa vụ của Bên B tại đợt thanh toán cuối cùng.

b) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có)) nhưng quá thời hạn 240 (hai trăm bốn mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn chưa bàn giao Nhà Ở cho Bên B **("Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt")**, Bên B có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Nhà Ở mới hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 14 của Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại Điểm b này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền sau trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng:

i) Mọi khoản tiền đã được Bên B thanh toán cho Bên A trừ đi các khoản phạt vi

phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A (khoản thanh toán này không tính lãi);

ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Giá Bán Nhà Ở mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt;

iii) Yêu cầu Bên A thanh toán khoản tiền lãi phạt quá hạn được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) 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 B phải thanh toán cho Bên A.

Các Bên tại đây đồng ý rằng, ngoài khoản phạt quy định cụ thể tại Điểm này, Bên A sẽ không có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên B bất kỳ khoản bồi thường, khoản phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền lãi, tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc phí tổn nào.

c) Trường hợp Bên A không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điểm b Khoản này trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (ngày thứ 241 (hai trăm bốn mươi mốt) từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) sẽ được hiểu là Bên B đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Nhà Ở theo đề xuất của Bên A bằng văn bản, và (iii) sẽ nhận bàn giao Nhà Ở khi Bên A gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên B sẽ nhận bàn giao Nhà Ở và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng.

Trong trường hợp này, Bên A phải trả cho Bên B khoản tiền lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A tính từ ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế Căn Hộ cho Bên B trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Nhà Ở tiếp theo (nếu có).

3. Trường hợp đến hạn bàn giao Nhà Ở theo thông báo của Bên A và Nhà Ở đã đủ điều kiện bàn giao theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này mà Bên B không nhận bàn giao thì Bên A có quyền áp dụng quy định tại Điều 11.1 (b) Hợp Đồng này.

4. Các thỏa thuận khác:

a) Nếu Bên B bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc phục đầy đủ tất cả vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm hoặc Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng không thuộc các trường hợp quy định tại Hợp đồng, thì, Hai Bên đồng ý rằng Bên A có quyền áp dụng bất kỳ một, một số hoặc toàn bộ các chế tài quy định tại Điều 11.1 (b) của Hợp Đồng này.

b) Trường hợp Bên B chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và/hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên A hoặc cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình cấp Giấy Chứng Nhận cho Nhà Ở bị kéo dài thì Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản lãi trên số tiền đợt cuối của Giá Bán Nhà Ở với lãi suất là 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm một ngày) **("Lãi Suất Quá Hạn")** tính

từ ngày đến hạn nộp hồ sơ/thanh toán thuế, phí lệ phí trước bạ theo thông báo của Bên A cho đến ngày hoàn thành. Trường hợp Bên B chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và/hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên A quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên A có quyền áp dụng chế tài theo quy định tại Điều 11.1.(b) của Hợp Đồng này.

Điều 12. Cam kết của các Bên

1. Bên A cam kết:
   a) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cấm bán theo quy định của pháp luật;
   b) Nhà Ở nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được phê duyệt đã cung cấp cho Bên B, bảo đảm chất lượng và đúng các vật liệu xây dựng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này.
2. Bên B cam kết:
   a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Nhà Ở mua;
   b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Nhà Ở, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;
   c) Số tiền mua Nhà Ở theo Hợp Đồng này là hợp pháp, không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền mua Nhà Ở này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;
   d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B;
   e) Chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường cho Bên A trong trường hợp bất kỳ cam kết, đảm bảo nào của Bên B được nêu trong Hợp Đồng này là không chính xác hoặc không đúng sự thật.
3. Việc ký kết Hợp Đồng này giữa Hai Bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối;
4. Trong trường hợp một hoặc nhiều điều, khoản, điểm trong Hợp Đồng này bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tuyên là vô hiệu, không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các điều, khoản, điểm khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Hai Bên. Hai Bên sẽ thống nhất sửa đổi các điều, khoản, điểm bị tuyên vô hiệu hoặc không có giá trị pháp lý hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Hai Bên.
5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 13. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
   a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
   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) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;

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 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.

4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của 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 Điều 14.1 (d) của Hợp Đồng này.

5. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện bất khả kháng xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) sự kiện bất khả kháng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của một Bên và/hoặc Hai Bên; (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 14. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt theo một trong các trường hợp sau:

a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. 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 B chậm thanh toán tiền mua Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.1 của Hợp Đồng này;

c) Bên A chậm bàn giao Nhà Ở theo thỏa thuận tại Điều 11.2 của Hợp Đồng này;

d) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng và không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày, kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng và 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) 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) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 14.1 (a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;

b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1 (b), (c) và (e) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 11 của Hợp Đồng;

c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 14.1 (d) thì mỗi Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp Đồng.

3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên B chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên A để đóng dấu hết hiệu lực), Bên B cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên A, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

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

Điều 15. Thông báo

1. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc theo thông báo của mỗi Bên tại từng thời điểm.

2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc gửi bằng thư điện tử (email) hoặc tin nhắn SMS hoặc Zalo (chỉ áp dụng từ Bên A cho Bên B) hoặc qua đơn vị chuyển phát, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên A có yêu cầu khác.

3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên B có nhiều người thì Bên B thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:

- Ông/Bà: [...];
- Địa chỉ: [...].;
- Số điện thoại (Zalo): [...];
- Email: [...].

Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên B đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi một trong hai người của Bên B, nếu có, được xem là hành vi của Bên B và hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên A với/cho một trong hai người của Bên B được xem là thông báo/giao dịch với Bên B; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên B.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 15.1, 15.2 và 15.3 của Hợp Đồng 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 xác nhận đã chuyển thư điện tử (email) thành công vào hệ thống thông tin do Bên A và/hoặc Bên B đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng, trong trường hợp chuyển bằng email;

c) Vào ngày nhận, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

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 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận)* mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 16. Các thỏa thuận khác

1. Bên A có thể sửa đổi các biểu mẫu mà Bên A ban hành hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi, điều chỉnh để đáp ứng việc tuân thủ hoặc quy định của pháp luật thì Các Bên tiến hành điều chỉnh hoặc ký lại Hợp Đồng. Mọi sửa đổi, điều chỉnh Hợp Đồng đều được lập thành văn bản và phải được các bên ký mới có giá trị.

2. 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 A hoặc Bên B 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.

3. Bên A được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ 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 ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

4. Bên A được ban hành/sửa đổi Nội Quy Khu đô thị/Khu dân cư phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu đô thị/nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Việc ghi nhận thông tin thửa đất, Nhà Ở vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm. Bên B cam kết hiểu và đồng ý rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B là thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thời gian xem xét và chấp thuận hồ sơ nằm ngoài tầm kiểm soát và ý chí chủ quan của Bên A, do đó, Bên A sẽ không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì đối với các chậm trễ phát sinh.

6. Bên A có thể tiến hành việc điều chỉnh, thay đổi nhỏ trong thiết kế, nội thất của Nhà Ở với điều kiện là các điều chỉnh, thay đổi đó không làm ảnh hưởng đến công năng sử dụng, kết cấu của các hạng mục chính và việc điều chỉnh, thay đổi này là nhằm mục đích hoàn thiện Nhà Ở theo hướng tốt hơn trên cơ sở đảm bảo các quy định pháp luật hiện hành.

7. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Nghị Định Số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng mua bán nhà ở riêng lẻ theo mẫu tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định Số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên B có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên A giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên B trước khi ký Hợp Đồng này.

8. Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Bên B quy định tại Hợp Đồng này sẽ là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của tất cả các cá nhân/tổ chức được ghi nhận là Bên B trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên B dưới đây). Vì vậy, Bên A có quyền tìm kiếm và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm đối với bất kỳ cá nhân/tổ chức nào được ghi nhận là Bên B trong Hợp Đồng này, dù là riêng rẽ hay cùng nhau, theo thứ tự hoặc cách thức nào mà Bên A cho là phù hợp, đối với các biện pháp khắc phục một phần hoặc toàn bộ, và hoàn toàn thực hiện theo quyết định của Bên A theo quy định pháp luật.

9. 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 17. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được lập, hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật của nước Công Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.

2. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng giữa Hai Bên theo nguyên tắc tuân thủ quy định

của Hợp Đồng và đảm bảo lợi ích cho Các Bên. Trường hợp Các Bên không giải quyết được bằng thương lượng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp Đồng thì một trong Các Bên có quyền gửi vụ việc tới Toà án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Án phí và các chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp sẽ do Bên thua kiện chịu trách nhiệm chi trả. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng ràng buộc Hai Bên.

3. Hợp Đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 18. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết.
2. Hợp Đồng này có 18 (mười tám) điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 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 các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[9]
[...]	[...]

[9] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu ký đầy đủ

PHỤ LỤC I
THÔNG TIN KỸ THUẬT CHI TIẾT CỦA NHÀ Ở

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SP-[...])

1. **Đặc điểm kỹ thuật của lô đất xây dựng Nhà Ở:**

Thửa/Lô đất ký hiệu số	:	[...]
Tổng Diện Tích Sử Dụng Đất	:	[...]
Địa chỉ	:	[...]
Tờ bản đồ số	:	[...]
Hình thức sử dụng	:	Sử dụng riêng
Mục đích sử dụng	:	Đất ở
Thời hạn sử dụng	:	[...]
Nguồn gốc sử dụng	:	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: [...], vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: [...] do [...] cấp ngày [...].

2. **Đặc điểm kỹ thuật của Nhà Ở:**

Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng : [...] m^2

Mức độ hoàn thiện : Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài

Số tầng : [...]

3. **Sơ đồ vị trí và bản vẽ mặt bằng Nhà Ở:** Xem bản vẽ đính kèm.

4. Tiến độ xây dựng: Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây:

a) Giai đoạn 1: [...].

b) Giai đoạn 2: [...].

c) [...]

5. **Cách đo Diện tích Nhà Ở cụ thể như sau: .....**

6. **Danh mục xây dựng:**

Các Bên thống nhất rằng, Nhà Ở được bàn giao cho Bên B là khi đã hoàn thành việc xây thô, hoàn thiện mặt ngoài với các hạng mục, vật liệu được quy định cụ thể trong Hợp Đồng (Theo bảng tiêu chuẩn bàn giao Nhà Ở đính kèm) như sau:

BẢNG TIÊU CHUẨN BÀN GIAO XÂY THÔ HOÀN THIỆN MẶT NGOÀI
DỰ ÁN KHU DÂN CƯ MỚI BÊN BỜ SÔNG LÔ - TUYÊN QUANG

STT	HẠNG MỤC	QUY CÁCH THỰC HIỆN
A	**KẾT CẤU**	
I	**PHẦN MÓNG (MÓNG ĐỘC LẬP THEO TỪNG CĂN)**	
1	Phần móng: Cọc, Đài cọc, dầm móng, Tường xây chân móng, giằng chống thấm	- Theo thiết kế kết cấu
II	**PHẦN THÂN**	
1	Cột, dầm, sàn BTCT tầng 1, 2, 3, 4	- Đổ cột BTCT, Dầm sàn BTCT theo thiết kế kết cấu
2	Cầu thang bộ	- Để lỗ thang trống chờ.
B	**HOÀN THIỆN TRONG NHÀ**	
I	**NỀN, SÀN**	
1	Nền sân sau tầng 1	- Lớp đất đầm chặt, thấp hơn cao độ nền hoàn thiện sân 150mm.
2	Nền tầng 1 (trong nhà)	- Lớp đất đầm chặt, thấp hơn cao độ nền hoàn thiện nhà 150mm.
3	Bậc tam cấp	- Bậc xây gạch nung, vữa xi măng.
4	Sàn các tầng	- Lớp BTCT theo thiết kế kết cấu.
II	**Tường ngăn chia không gian phòng trong nhà**	- Không thực hiện.

STT	HẠNG MỤC	QUY CÁCH THỰC HIỆN
III	**Tường ngăn chia hai nhà liền kề (trên tầng tum)**	- Xây gạch nung, vữa xi măng - Trát, sơn hoàn thiện theo thiết kế
IV	**Tường bao che (sân sau)**	- Xây gạch nung, vữa xi măng - Trát, sơn hoàn thiện theo thiết kế
V	**Bể ngầm & Bể tự hoại**	- Không thực hiện.
VI	**Trần (trong nhà)**	- Trần BTCT theo thiết kế kết cấu, không trát, không hoàn thiện.
C	**HOÀN THIỆN NGOÀI NHÀ**	
1	**Mái, Ban công, Sân thượng (trước và sau)**	- Lớp vữa xi măng, đánh dốc về phễu thu nước; - Lớp chống thấm gốc xi măng hoặc tương đương; - Lớp BTCT theo thiết kế kết cấu;
2	**Tường Bao che**	- Xây gạch nung, vữa xi măng; - Trát vữa xi măng; - Hoàn thiện sơn theo thiết kế;
3	**Hệ thống cửa**	
3.1	Cửa đi	- Cửa chính tầng 1 lắp cửa cuốn nan nhôm khe thoáng, dày 0,8-1mm, không có motor, phụ kiện đồng bộ chính hãng. - Cửa mặt sau tầng 1, ra ban công các tầng, sân thượng khung nhôm theo hệ xingfa 55 hoặc 93 (theo thiết kế), độ dày 2mm, kính dán an toàn dày 8.38mm, phụ kiện chính hãng, đồng bộ của nhà cung cấp
3.2	Cửa sổ	- Cửa khung nhôm theo hệ xingfa 55 hoặc 93 (theo thiết kế), độ dày 1.4mm, pano kính dán an toàn dày 6.38mm, phụ kiện chính hãng, đồng bộ của nhà cung cấp.
3.3	Vách kính	- Khung nhôm theo hệ xingfa 55, độ dày 1,4mm, kính an toàn dày 6,38mm.

STT	HẠNG MỤC	QUY CÁCH THỰC HIỆN
4	**Chi tiết mặt đứng**	- Chi tiết mặt đứng theo thiết kế
5	**Logia, ban công, lan can**	- Lan can thép, sơn tĩnh điện theo thiết kế.
D	**PHẦN ĐIỆN & NƯỚC**	
a	**Phần điện**	
1	Hệ thống điện sinh hoạt	- Đặt ống chờ đến vị trí lô đất; Cấp ống, dây điện và đèn chiếu sáng ban công (theo thiết kế)
2	Chống sét	- Thực hiện theo thiết kế
b	**Phần nước**	
1	Hệ thống Cấp nước	- Cấp đường ống đến vị trí lô đất.
2	Hệ thống thoát nước mưa	- Thực hiện theo thiết kế
3	Hệ thống thoát nước nước thải sinh hoạt	- Đặt ống chờ đến vị trí mặt trong nhà của kết cấu móng.

Trừ trường hợp có sự nhầm lẫn, nếu có bất kỳ sự khác biệt nào giữa các thông tin, hạng mục nêu tại Bảng Tiêu Chuẩn Bàn Giao Thô này với các tài liệu bán hàng hoặc/và nhà mẫu của Dự Án thì Bảng Tiêu Chuẩn Bàn Giao Thô này là cơ sở pháp lý có giá trị chính thức đối với các bên.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----------o0o----------

THỎA THUẬN TỪ CHỐI VIỆC BẢO LÃNH[1]

(Đối với nghĩa vụ tài chính của Chủ đầu tư)
Số: [...] *[Mã Căn]*/202[...]/TT/SONGLO

CĂN CỨ:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc Hội;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội;*
- *Hợp đồng mua bán nhà ở số [...]/202[...]/HĐMBNO/SP-[...] ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...] (sau đây gọi là "**Hợp Đồng Mua Bán**");*
- *Văn bản chấp thuận cấp bảo lãnh số [...] ngày [...]/[...]/[...] của Ngân hàng [...];*
- *Nhu cầu và thỏa thuận của các Bên.*

THỎA THUẬN này được lập và ký ngày [...]/[...]/[...] (sau đây gọi là **"Ngày Hiệu Lực"**), giữa và bởi các Bên dưới đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"**)*

[Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở:

Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]

[1] Chỉ áp dụng đối Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.
[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Nơi đăng ký thường trú [3]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở: CÔNG TY [...]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [4]	:	[...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"**)*

Hai Bên thống nhất lập và ký kết Thỏa thuận từ chối việc bảo lãnh này (sau đây gọi là **"Thỏa Thuận"**) với các nội dung sau đây:

Điều 1. Nội dung thỏa thuận

1. Bên B tự nguyện từ chối việc bảo lãnh cho nghĩa vụ tài chính của Bên A tại Hợp Đồng Mua Bán đối với Bên B theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Bên A đồng ý cho Bên B từ chối việc bảo lãnh.
2. Bên B cam kết tự chịu trách nhiệm đối với nội dung quy định tại Điều 1.1 nêu trên.

Điều 2. Hiệu lực và các điều khoản khác

1. Thỏa Thuận này có hiệu lực kể từ ngày ký được nêu tại phần đầu của Thỏa Thuận này và là một phần không tách rời của Hợp Đồng Mua Bán và sẽ chấm dứt khi Hợp Đồng Mua Bán chấm dứt hoặc thanh lý.
2. Mỗi Bên đồng ý và chấp nhận rằng: (i) các điều khoản, quy định của Thỏa Thuận này là phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam; (ii) việc ký kết và thực hiện Thỏa Thuận này do Hai Bên hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, lừa dối.
3. Thỏa Thuận này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện./.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[5]

[3] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[4] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Thỏa thuận này.

[5] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu ký đầy đủ.

Trường hợp Bên B là tổ chức thì yêu cầu người đại diện hợp lệ ký, đóng dấu Công ty.

PHỤ LỤC II
GIÁ BÁN NHÀ Ở, TIẾN ĐỘ, PHƯƠNG THỨC THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SP-[...])

1. Giá Bán Nhà Ở:

a) Giá Bán Nhà Ở là: [...] **VNĐ** *(bằng chữ: [...] đồng)*. Giá Bán Nhà Ở bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị xây dựng Nhà Ở.

Đơn giá bán Nhà Ở tính theo diện tích sàn xây dựng nhà ở: [...] **VNĐ/m²** *(bằng chữ: [...] đồng trên mét vuông)*

b) Giá Bán Nhà Ở đã bao gồm:

- Giá trị quyền sử dụng đất của Nhà Ở;
- Giá trị xây dựng Nhà Ở đã xây dựng;
- Giá trị xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật;
- Giá trị hạ tầng, tiện ích dịch vụ;
- Thuế Giá trị gia tăng.

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

2. Tiến độ thanh toán:

Bên B có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Nhà Ở theo tiến độ sau đây:

Đợt thanh toán	Tỷ lệ thanh toán	Giá trị thanh toán (đã bao gồm thuế VAT)	Thời gian thanh toán
Đợt 01[11]	[...]%	[...] đồng	Ngay khi ký Hợp Đồng
Đợt 02	[...]%	[...] đồng	Không chậm hơn ngày [...]
Đợt 03	[...]%	[...] đồng	Không chậm hơn ngày [...]
Đợt [...][12]	[...]%	[...] đồng	Không chậm hơn ngày [...]
Đợt [...][13]	[...]%	[...] đồng	Khi nhận thông báo bàn giao Nhà Ở của Bên A
Đợt [...]	5%	[...] đồng	Theo Thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận

3. Phương thức thanh toán:

Chuyển khoản: Bên B phải ghi đầy đủ, chính xác các thông tin với nội dung sau:

- Đơn vị thụ hưởng: [...]
- Tài khoản số: [...] tại Ngân hàng [...]
- Nội dung chuyển tiền: Tên khách hàng nộp tiền lần [...] theo HĐMBNO số: [...]

Bên A có quyền thông báo cho Bên B về một tài khoản nhận thanh toán khác được

[11] Tỷ lệ thanh toán đợt 1 không quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc;

[12] Tỷ lệ thanh toán những đợt tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng nhưng tổng số không quá 70% giá trị hợp đồng khi chưa bàn giao nhà ở cho bên mua;

[13] Không được thu quá 95% giá trị hợp đồng khi bên mua chưa được cấp giấy chứng nhận.

Bên A chỉ định tại từng thời điểm và thông báo cho Bên B ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[14]
[...]	[...]

[14] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu ký đầy đủ

PHỤ LỤC III
KHU VỰC CHUNG VÀ CÔNG TRÌNH TIỆN ÍCH

(Kèm theo Hợp đồng mua bán nhà ở số: [...]/202[...]/HĐMBNO/SP-[...])

Khu Vực Chung Và Công Trình Tiện Ích Chung của Dự án sẽ bao gồm các công trình, hệ thống sau:

- Hệ thống đường giao thông nội bộ;
- Hệ thống cấp điện bao gồm lưới trung thế, lưới hạ thế, trạm máy phát (nếu có);
- Hệ thống cấp nước sinh hoạt;
- Hệ thống thoát nước mưa;
- Hệ thống thu gom rác;
- Hệ thống xử lý nước thải;
- Hệ thống chiếu sáng;
- Hệ thống thông tin liên lạc;
- Các công trình biểu tượng, cảnh quan, các công trình chức năng phục vụ tiện ích chung khác theo thiết kế được Bên A phê duyệt và triển khai tại Dự án;
- Các công trình và hệ thống phục vụ tiện ích chung khác (nếu có) theo thông báo của Bên A vào từng thời điểm.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[15]
[...]	**[...]**

[15] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu ký đầy đủ

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----------o0o----------

BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [...] ngày [...]/[...]/[...])

BIÊN BẢN BÀN GIAO NHÀ Ở NÀY (sau đây gọi là **"Biên Bản"**) được lập và ký kết ngày [...]/[...]/[...] (sau đây gọi là **"Ngày Hiệu Lực"**), giữa và bởi các Bên sau đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"**)*

[Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở:

Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở: CÔNG TY [...]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Giấy ủy quyền (nếu có) [3] : [...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số : [...]
Số tài khoản : [...]
Mở tại ngân hàng : [...]
Điện thoại : [...]
Email : [...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"**)*

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là **"Hai Bên"** hoặc **"Các Bên"**, gọi riêng là **"Bên"**.

Căn cứ:

- Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [...] ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...] *(sau đây gọi là "**Hợp Đồng Mua Bán**");*
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế.

Điều 1. Nội dung bàn giao

Hai Bên tại đây cùng xác nhận rằng Bên B đã nhận bàn giao Nhà Ở từ Bên A với các thông tin như sau:

1. Thông tin Nhà Ở:

- Nhà số: [...]
- Lô đất số: [...]
- Tờ bản đồ số: [...]
- Tổng Diện Tích Đất thực tế: [...]
- Tổng Diện Tích Sàn Xây Dựng thực tế: [...]
- Số tầng: [...]

2. Vật liệu và thiết bị của Nhà Ở:

STT	Hạng mục	Quy cách Chủ Đầu Tư ("CĐT") thực hiện	Quy cách Khách hàng ("KH") tự thực hiện
A	**Xây thô và hoàn thiện mặt ngoài nhà (các hạng mục công việc gắn với mặt đứng ngoài nhà)**		
I	**Phần móng**		
1	[...]	[...]	[...]
II	**Phần thân và hoàn thiện**		
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]
III	**Phần mái**		
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]
B	**Hệ thống hạ tầng kỹ thuật ngoài nhà**		
1	[...]	[...]	[...]
2	[...]	[...]	[...]

[3] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Biên bản này.

Điều 2. Điều khoản chung

1. Kể từ ngày ký Biên bản này, Bên A đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Nhà Ở cho Bên B và Bên B đã nhận bàn giao Nhà Ở theo quy định tại Hợp Đồng Mua Bán.

2. Bên B tự chịu mọi trách nhiệm, rủi ro, nghĩa vụ liên quan đến Nhà Ở kể từ thời điểm nhận bàn giao.

3. Bên B cam kết có trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành (nếu có) và tuân thủ quy định tại Nội Quy Khu đô thị/Khu dân cư kể từ ngày ký Biên bản này.

4. Bên B chỉ được nhận chuyển giao quyền sở hữu Nhà Ở sau khi đã hoàn thành thanh toán 100% Giá Bán Nhà Ở và các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo quy định của Hợp đồng Mua Bán.

5. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại trang đầu của Biên Bản và được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện./.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[4]
[...]	[...]

[4] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu tất cả cùng ký.
Trường hợp Bên B là pháp nhân thì người đại diện ký và yêu cầu đóng dấu hợp lệ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----------o0o----------

BIÊN BẢN THANH LÝ
Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [...] ngày [...]

CĂN CỨ:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc Hội;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc Hội;*
- *Hợp Đồng Mua Bán Nhà Ở số [...]/202[...]/HĐMBNO/[...]-[...] ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...] (sau đây gọi chung là "**Hợp Đồng Mua Bán**");*
- *Căn cứ Biên bản bàn giao nhà ở ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...];*
- *Căn cứ Biên bản bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...];*

BIÊN BẢN THANH LÝ HỢP ĐỒNG MUA BÁN NHÀ Ở NÀY (sau đây gọi là **"Biên Bản"**) được lập và ký kết ngày [...]/[...]/[...] (sau đây gọi là **"Ngày Hiệu Lực"),** giữa và bởi các Bên sau đây:

1. BÊN BÁN NHÀ Ở: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"**)*

[Trường hợp Bên Mua là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở:

Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Mua là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN MUA NHÀ Ở: CÔNG TY [...]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [3]	:	[...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"**)*

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là "**Hai Bên**" hoặc "**Các Bên**", gọi riêng là "**Bên**". Sau khi thỏa thuận, Hai Bên thống nhất ký kết Biên Bản này với các nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung thanh lý

Hai Bên tại đây thống nhất rằng mỗi Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của mình theo đúng Hợp Đồng Mua Bán và Hợp Đồng Mua Bán chấm dứt kể từ ngày Biên Bản này có hiệu lực.

Điều 2. Cam kết của Hai Bên

Kể từ ngày Biên Bản này có hiệu lực:

1. Bên B đã nhận bàn giao Nhà Ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ Bên A và Bên A đã nhận đầy đủ 100% Giá Bán Nhà Ở từ Bên B.
2. Các Bên không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán và cam kết sẽ không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến Hợp Đồng Mua Bán kể từ ngày ký Biên bản này.

Điều 3. Điều khoản chung

1. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại trang đầu của Biên Bản.
2. Biên Bản này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện./.

---

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[3] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Biên bản này.

BÊN A	BÊN B
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[4]

[4] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu tất cả cùng ký.
Trường hợp Bên B là pháp nhân thì người đại diện ký và yêu cầu đóng dấu hợp lệ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----------o0o----------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số: [...]/202[...]/HĐCN/[...]-[...]

DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ MỚI BÊN BỜ SÔNG LÔ, PHƯỜNG HƯNG THÀNH, THÀNH PHỐ TUYÊN QUANG (NAY LÀ PHƯỜNG AN TƯỜNG), TỈNH TUYÊN QUANG

giữa

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

và

ÔNG/BÀ [...]

[...], 202[...]

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
----------o0o----------

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ CÓ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TRONG DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN

Số: [...]/202[...]/HĐCN/[...]-[...]

- *Căn cứ Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc hội ("Bộ Luật Dân Sự");*
- *Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc hội ("Luật Kinh Doanh Bất Động Sản");*
- *Căn cứ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Kinh Doanh Bất Động Sản ("Nghị Định Số 96");*
- *Căn cứ các văn bản, hồ sơ pháp lý của Dự Án;*
- *[...];*
- *Các văn bản pháp luật khác có liên quan (bao gồm các quy định sửa đổi, thay thế và bổ sung tại từng thời điểm) liên quan tới việc thực hiện Hợp Đồng này.*

HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT NÀY (sau đây gọi là **"Hợp Đồng"**) được lập, ký tại trụ sở của Bên A và có hiệu lực vào ngày [...]/[...]/[...], giữa và bởi các bên dưới đây:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"** hoặc là **"Bên Chuyển Nhượng"**)*

[Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:		
Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Mã định danh	:	
Mã số thuế	:	

Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Mã định danh	:	
Mã số thuế	:	
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY [...][3]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [4]	:	[...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"** hoặc là **"Bên Nhận Chuyển Nhượng"**)*

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là "**Hai Bên**" hoặc "**Các Bên**", gọi riêng là "**Bên**". Sau khi thỏa thuận, Hai Bên đồng ý ký kết Hợp Đồng với các điều khoản và điều kiện sau:

Điều 1. Thông tin về diện tích đất chuyển nhượng

1. Thông tin Thửa Đất:

a) Bên A chuyển nhượng cho Bên B quyền sử dụng đất **("Thửa Đất")** trong Dự Án quy định tại Phụ Lục I, Hợp Đồng này. Để làm rõ:

- Dự án có nghĩa là "Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang" (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm), có địa chỉ tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang (**"Dự Án"**) do Bên A làm Chủ đầu tư.

b) Các chỉ tiêu về xây dựng của Thửa Đất: Quy định tại Phụ Lục I của Hợp Đồng này.

---

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[3] Trường hợp Bên B là tổ chức thì yêu cầu Bên B cung cấp Điều lệ, Nghị quyết/Quyết định của ĐHĐCĐ/HĐQT/HĐTV/Chủ sở hữu/TGĐ/GĐ (tùy thuộc loại hình công ty và thẩm quyền theo Điều lệ) về việc quyết định thông qua việc mua Thửa đất.

[4] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Hợp đồng này.

Điều 2. Giá Chuyển Nhượng

1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng của Thửa Đất (**"Giá Chuyển Nhượng"**): Quy định tại Phụ Lục II của Hợp Đồng này.
2. Giá Chuyển Nhượng 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 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B (**"Giấy Chứng Nhận"**). Các khoản lệ phí trước bạ, phí và lệ phí này do Bên B chịu trách nhiệm thanh toán;
   b) Tất cả các khoản phí, lệ phí, thuế và nghĩa vụ tài chính khác phát sinh liên quan đến Thửa Đất (bao gồm cả thuế sử dụng đất phi nông nghiệp phải trả cho Thửa Đất hàng năm theo thông báo của Cơ quan có thẩm quyền) kể từ Ngày Bàn Giao;
   c) Kinh phí quản lý vận hành hàng tháng (nếu có). Kể từ ngày Bên B bắt đầu thi công xây dựng nhà ở, Bên B nộp kinh phí quản lý vận hành hàng tháng *(nếu có), (bao gồm nhưng không giới hạn chi phí xử lý nước thải, chăm sóc cây xanh, cảnh quan, vệ sinh, an ninh, hệ thống chiếu sáng, chi phí bảo trì hạ tầng kỹ thuật...)*. Mức phí cụ thể theo thông báo của Bên A (hoặc đơn vị do Bên A chỉ định).
   d) Các khoản khác mà Bên B phải trả theo quy định tại Hợp Đồng, quy định pháp luật.
3. Hai Bên thống nhất kể từ ngày bàn giao quyền sử dụng đất và trong suốt thời hạn sử dụng quyền sử dụng đất đã nhận chuyển nhượng thì Bên B phải nộp các nghĩa vụ tài chính theo quy định hiện hành, tự làm thủ tục đấu nối, thanh toán các loại phí dịch vụ khác do việc sử dụng các tiện ích như: khí đốt, điện, nước, điện thoại, truyền hình cáp, … cho nhà cung cấp dịch vụ.
4. Hai Bên thống nhất rằng:
   a) Giá Chuyển Nhượng sẽ được giữ nguyên trong trường hợp diện tích Thửa Đất tại thời điểm đo đạc để tiến hành bàn giao tại thực địa có sự thay đổi trong khoảng +/- 2% (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích đã được mô tả tại Phụ lục I của Hợp Đồng này.
   b) Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh trong trường hợp diện tích Thửa Đất tại thời điểm đo đạc để tiến hành bàn giao tại thực địa có sự thay đổi vượt quá +/-2% (cộng trừ hai phần trăm) so với diện tích đã được mô tả tại Phụ lục I của Hợp Đồng này. Giá Chuyển Nhượng sẽ được điều chỉnh tương ứng với diện tích đất thực tế. Trong trường hợp này, tại thời điểm ký kết Biên Bản Bàn Giao, Các Bên phải ký kết Phụ lục Hợp Đồng để điều chỉnh thông tin Hợp Đồng cho phù hợp. Trong thời hạn 10 (mười) ngày kể từ ngày ký kết Phụ lục Hợp Đồng, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A số tiền chênh lệch do chênh lệch giữa Giá Chuyển Nhượng sau khi điều chỉnh và Giá Chuyển Nhượng quy định tại Khoản 1 Điều này, hoặc Bên A sẽ khấu trừ khoản tiền chênh lệch mà Bên A phải hoàn trả cho Bên B vào đợt thanh toán cuối cùng, tùy từng trường hợp cụ thể.
   c) Các Bên đồng ý rằng, việc chênh lệch diện tích và việc Bên A điều chỉnh Giá Chuyển Nhượng theo quy định tại Khoản này không được coi là lý do để Bên B từ chối/trì hoãn nhận bàn giao và/hoặc đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong bất kỳ trường

hợp nào.

Điều 3. Phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán

1. Phương thức thanh toán: Thanh toán bằng tiền Việt Nam, thông qua ngân hàng hoặc hình thức khác theo quy định của pháp luật, theo thông tin tại Phụ Lục II của Hợp Đồng.
2. Thời hạn thanh toán: Bên B thanh toán Giá Chuyển Nhượng và các nghĩa vụ tài chính khác cho Bên A theo quy định tại Phụ Lục II và quy định khác tại Hợp Đồng này. Để làm rõ, trong trường hợp ngày đến hạn thanh toán trùng vào ngày nghỉ theo quy định của pháp luật thì ngày thanh toán là ngày làm việc tiếp theo liền kề.
3. Trước mỗi kỳ thanh toán, Bên A có thể gửi một thông báo đề nghị thanh toán bằng văn bản cho Bên B về khoản thanh toán đến hạn ít nhất 10 (mười) ngày theo địa chỉ của Bên B tại Hợp Đồng này. Để tránh hiểu nhầm, Các Bên thống nhất rằng, việc Bên B không nhận được thông báo thanh toán từ Bên A hoặc Bên A không gửi thông báo đề nghị thanh toán không phải là lý do để Bên B được quyền trì hoãn hoặc miễn thực hiện bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào.
4. Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản của Bên B đã được ghi có vào tài khoản của Bên A. Trong mọi trường hợp, Hợp Đồng này chỉ có hiệu lực khi Bên B chuyển khoản đầy đủ Giá Chuyển Nhượng theo tiến độ quy định tại Phụ lục II của Hợp Đồng vào tài khoản của Bên A. Bên B tự chịu mọi trách nhiệm đối với các trường hợp Bên B chuyển tiền vào tài khoản không phải tài khoản nêu trên của Bên A hoặc chuyển tiền bằng hình thức khác cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Bên A được miễn trừ mọi trách nhiệm liên đới phát sinh và không có nghĩa vụ phối hợp/giải quyết các tranh chấp/thắc mắc/khiếu kiện/khiếu nại/kiến nghị trong trường hợp Bên B vi phạm quy định chuyển khoản Giá Chuyển Nhượng nêu trên.

Điều 4. Bàn giao Thửa Đất và đăng ký quyền sử dụng

1. **Bàn giao quyền sử dụng đất**

   a) Việc bàn giao quyền sử dụng đất phải được Các Bên lập thành biên bản, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về đất đai.

   b) Bên A có trách nhiệm bàn giao cho Bên B các giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất kèm theo quyền sử dụng đất:

   - Bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (đối với trường hợp bắt buộc phải có giấy chứng nhận theo quy định của pháp luật). Để làm rõ, đối với Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên A, Bên A sẽ gửi cho Bên B bản scan sau khi Hai Bên ký Hợp Đồng này. Đối với Giấy Chứng Nhận đã được đăng ký quyền sử dụng đất sang tên Bên B, Bên A sẽ bàn giao cho Bên B sau khi Bên B thanh toán cho Bên A đầy đủ: 100% Giá Chuyển Nhượng, tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường thiệt hại phát sinh (nếu có) và các khoản tiền phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng này;
   - Bản sao các giấy tờ khác theo thỏa thuận: được thực hiện theo thỏa thuận của Hai Bên (nếu có), vào từng thời điểm.

c) Bàn giao trên thực địa

- Thời gian Bên A dự kiến bàn giao Thửa Đất trên thực địa cho Bên B trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Bên B hoàn thành 95% Giá Chuyển Nhượng, cùng các khoản tiền lãi chậm thanh toán, tiền phạt, bồi thường thiệt hại (nếu có) và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng, đồng thời hoàn thành việc đóng khoản thuế, phí, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B (theo dự tính của Bên A) phù hợp quy định pháp luật ("**Ngày Bàn Giao Dự Kiến**"). Việc bàn giao trên thực địa có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này nhưng sẽ không được chậm quá hoặc sớm quá 90 (chín mươi) ngày kể từ thời điểm đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến Thửa Đất cho Bên B. Bên A gửi văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao Thửa Đất. Bên A sẽ không phải chịu bất cứ khoản phạt và/hoặc bồi thường thiệt hại nào nếu việc bàn giao thực tế được thực hiện trong phạm vi 90 (chín mươi) ngày trước hoặc sau Ngày Bàn Giao Dự Kiến.
- Trước Ngày Bàn Giao Dự Kiến 05 (năm) ngày, Bên A sẽ gửi cho Bên B thông báo ("**Thông Báo Bàn Giao**") về (i) Thời gian và địa điểm, thủ tục bàn giao; và (ii) Tất cả các nghĩa vụ tài chính đến hạn mà Bên B phải hoàn thành để đáp ứng điều kiện nhận bàn giao theo quy định của Hợp Đồng ; và (iii) Dự tính khoản thuế, phí, lệ phí cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B phù hợp quy định pháp luật. Bên B phải hoàn thành việc thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A trước Ngày Bàn Giao Thực Tế.
- Bên B được ủy quyền cho người khác đến nhận bàn giao thay. Việc ủy quyền thực hiện bằng văn bản và tuân thủ theo quy định của Nhà nước về ủy quyền.
- Trường hợp Bên B vì bất kỳ lý do nào mà không thể nhận bàn giao trong khoảng thời gian quy định tại Thông Báo Bàn Giao thì chậm nhất là 03 (ba) ngày trước ngày cuối cùng của thời hạn Ngày Bàn Giao Dự Kiến, Bên B phải gửi thông báo bằng văn bản đến Bên A trong đó đồng thời nêu đề xuất về thời gian nhận bàn giao mới. Trong mọi trường hợp Bên A chỉ chấp thuận cho Bên B nhận bàn giao trong khoảng thời gian chậm nhất là 10 (mười) ngày tính từ ngày cuối cùng của thời hạn bàn giao theo Thông Báo Bàn Giao.
- Vào ngày bàn giao Thửa Đất theo thông báo, Bên B hoặc người được ủy quyền hợp pháp phải đến kiểm tra tình trạng thực tế Thửa Đất so với thỏa thuận trong Hợp Đồng này, cùng với đại diện của Bên A ký vào biên bản bàn giao Thửa Đất (**"Biên Bản Bàn Giao").**
- Trường hợp Bên B hoặc người được Bên B ủy quyền hợp pháp không đến nhận bàn giao Thửa Đất theo thời hạn trong Thông Báo Bàn Giao của Bên A hoặc đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Thửa Đất mà không có lý do chính đáng được Bên A chấp thuận thì kể từ ngày đến hạn bàn giao Thửa Đất theo thông báo của Bên A được xem như Bên B đã đồng ý, chính thức nhận bàn giao Thửa Đất theo thực tế và Bên A đã thực hiện xong trách nhiệm bàn giao Thửa Đất theo Hợp Đồng, Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Thửa

Đất; việc từ chối nhận bàn giao Thửa Đất như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 7.1 (b) của Hợp Đồng này. Ngày đến hạn bàn giao Thửa Đất theo Thông Báo Bàn Giao của Bên A sẽ được xác định là thời điểm coi như Bên B đã ký Biên Bản Bàn Giao. Trong trường hợp này, Biên Bản Bàn Giao sẽ vẫn được coi là hợp lệ khi chỉ có chữ ký của đại diện Bên A.

d) Các thỏa thuận khác

- Bên A sẽ bàn giao Thửa Đất cho Bên B vào Ngày Bàn Giao Dự Kiến với điều kiện là Bên B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tính đến Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Hai Bên thỏa thuận.

2. Đăng ký quyền sử dụng đất

Bên A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai, trừ trường hợp Bên B tự nguyện làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày Hợp Đồng này được ký kết, Bên A có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật về đất đai.

Bên B có trách nhiệm phối hợp với Bên A thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

a) Bên A chỉ có trách nhiệm thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B theo quy định tại Khoản 2 nêu trên với điều kiện Bên B đã hoàn thành các nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Hợp Đồng (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán 95% Giá Chuyển Nhượng, tiền lãi phát sinh và các khoản phải thanh toán khác theo quy định của Hợp Đồng (nếu có)), Bên A đã nhận đủ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận từ Bên B theo thông báo của Bên A. Theo thời hạn do Bên A yêu cầu, Bên B phải nộp và cung cấp cho Bên A đầy đủ và đúng hạn các hồ sơ tài liệu, thông tin và mọi khoản lệ phí trước bạ, các loại thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận. Trong trường hợp các khoản thuế, phí, lệ phí và các chi phí khác tăng lên do thay đổi của pháp luật và/hoặc yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì Bên B có nghĩa vụ thanh toán cả những khoản tăng thêm đó. Bên B cam kết đảm bảo có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền hoặc ủy quyền cho đại diện hợp pháp khi có yêu cầu, cung cấp các xác nhận, tài liệu và giấy tờ cần thiết, ký kết các tài liệu bổ sung hợp lý theo yêu cầu của Bên A và cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

b) Trường hợp Bên B có nhu cầu tự thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận thì các nghĩa vụ còn lại của Bên B theo Hợp Đồng (nếu có) sẽ lập tức đến hạn vào ngày Bên A nhận được yêu cầu của Bên B về việc tự thực hiện thủ tục này. Theo đó, Bên A sẽ cung cấp cho Bên B các tài liệu cần thiết thuộc phạm vi trách nhiệm của Bên A theo quy định của pháp luật trong thời hạn 45 (bốn mươi lăm) ngày làm việc kể từ ngày (i) Bên A nhận được yêu cầu cung cấp tài liệu từ Bên B; và (ii) Bên B đã hoàn thành toàn bộ mọi nghĩa vụ còn lại theo Hợp Đồng này.

c) Trường hợp trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được thông báo về việc đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B mà Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ

theo thông báo và/hoặc hết thời hạn nêu trong thông báo của Bên A mà Bên B không cung cấp đầy đủ các tài liệu và giấy tờ cần thiết có liên quan theo yêu cầu của Bên A và cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng như chưa nộp đủ các loại thuế, lệ phí trước bạ, các loại phí và lệ phí khác thì được xem như Bên B đồng ý tự thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và không yêu cầu bất cứ nghĩa vụ phát sinh nào từ Bên A. Trường hợp này, Bên B có nghĩa vụ thanh toán cho Bên A số tiền đợt cuối theo đúng quy định tại Phụ lục II của Hợp Đồng này tại thời điểm hết thời hạn 15 (mười lăm) ngày nêu trên. Nếu Bên B chậm thanh toán khoản tiền theo quy định tại khoản này thì phải chịu chế tài theo quy định Điều 7.1 (b) của Hợp Đồng

d) Bên B cam kết hiểu và đồng ý rằng việc cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B là thuộc thẩm quyền của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, thời gian xem xét và chấp thuận hồ sơ nằm ngoài tầm kiểm soát và ý chí chủ quan của Bên A, do đó, Bên A sẽ không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì đối với các chậm trễ phát sinh.

e) Để làm rõ, việc đăng ký quyền sở hữu đối với nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất đối với các công trình xây dựng, nhà ở do Bên B xây dựng trên Thửa Đất sẽ do Bên B tự chịu trách nhiệm thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều 5. Trách nhiệm nộp thuế, lệ phí

1. Về trách nhiệm nộp thuế theo quy định: Bên A có trách nhiệm nộp các loại thuế thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định khác của pháp luật.
2. Về trách nhiệm nộp phí, lệ phí theo quy định: Bên B có trách nhiệm nộp các loại phí, lệ phí, thuế thuộc nghĩa vụ của mình theo quy định tại Hợp Đồng này và/hoặc theo quy định khác của pháp luật.

Điều 6. Quyền và nghĩa vụ của Các Bên

1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

a) Quyền của Bên A:

- Yêu cầu Bên B thanh toán tiền theo thời hạn và phương thức đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Thửa Đất theo đúng thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng, yêu cầu Bên B chịu phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên B gây ra;
- Yêu cầu Bên B 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;
- Được quyền từ chối bàn giao Thửa Đất và/hoặc Giấy Chứng Nhận cho Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- Từ chối thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và bàn giao Giấy Chứng Nhận cho Bên B nếu Bên B vi phạm các quy định của Hợp Đồng và không dừng, khắc phục các vi phạm đó.

- Được miễn trừ mọi nghĩa vụ, trách nhiệm trong trường hợp Bên B 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 A;
- Được miễn trừ trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu kiện của bên thứ ba đối với các hành vi của Bên B có liên quan đến việc ký kết và thực hiện Hợp Đồng này cũng như trong quá trình Bên B quản lý, sử dụng, khai thác Thửa Đất, công trình trên Thửa Đất, trừ trường hợp do lỗi của Bên A. Trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này, nếu các tranh chấp của bên thứ ba đối với Bên B làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bên A hoặc làm ảnh hưởng tới tiến độ thi công của Dự Án thì Bên B được coi là vi phạm Hợp Đồng và phải có trách nhiệm liên đới bồi thường các thiệt hại thực tế phát sinh cho Bên A trừ trường hợp do lỗi của Bên A. Trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được thông báo của Bên A mà Bên B không gửi Văn bản xác nhận kết thúc tranh chấp giữa Bên B và bên thứ ba (có xác nhận của Bên thứ ba), Bên A được quyền áp dụng các biện pháp tương tự trường hợp Bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 7.1 (b) của Hợp Đồng này;
- Yêu cầu Bên B 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;
- Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật.

b) Nghĩa vụ của Bên A:

- Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin do mình cung cấp;
- Chuyển giao Thửa Đất cho Bên B đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng đất sau khi Bên B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ (bao gồm cả nghĩa vụ thanh toán đến hạn) theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này;
- Thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B hoặc hỗ trợ Bên B hoàn thiện các hồ sơ pháp lý cần thiết để Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận đối với Thửa Đất trong trường hợp Bên B tự làm thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận theo quy định tại Điều 4 của Hợp Đồng này;
- Giám sát việc xây dựng nhà ở của Bên B theo nội dung Dự Án đã được phê duyệt và nội dung Hợp Đồng đã ký kết;
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật.

2. Quyền và nghĩa vụ của Bên B:

a) Quyền của Bên B:

- Yêu cầu Bên A cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng của Thửa Đất;
- Yêu cầu Bên A giao Thửa Đất đủ diện tích, đúng vị trí và tình trạng theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;

- Yêu cầu Bên A làm thủ tục đăng ký đất đai theo quy định của pháp luật và hỗ trợ để Bên B nhận Giấy Chứng Nhận tại cơ quan có thẩm quyền cấp;
- Yêu cầu Bên A bồi thường thiệt hại do lỗi của Bên A gây ra;
- Có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao Thửa Đất từ Bên A;
- Trong suốt thời hạn thực hiện Hợp Đồng này, Bên B đồng ý ủy quyền cho một người đại diện là Ông/Bà [...] cung cấp thông tin cá nhân cho Bên A để xuất hóa đơn. Hành vi/giao dịch của người được ủy quyền này được xem là hành vi/giao dịch của Bên B[5].
- Các quyền khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật.

b) Nghĩa vụ của Bên B:

- Thanh toán đầy đủ và đúng hạn tiến độ thanh toán Giá Chuyển Nhượng, các khoản phải trả khác theo quy định tại Hợp Đồng, Nội Quy và các tài liệu đính kèm (nếu có), các khoản thuế, phí, lệ phí trước bạ và các khoản tiền khác liên quan đến Thửa Đất theo quy định của pháp luật vào từng thời điểm không phụ thuộc vào việc có hay không có thông báo đề nghị thanh toán của Bên A. Trường hợp có sự thay đổi của pháp luật dẫn đến bất kỳ khoản thuế giá trị gia tăng, thuế, phí nào khác thay đổi, Bên B có nghĩa vụ thanh toán thêm cho Bên A khoản tiền thuế giá trị gia tăng, thuế, phí còn thiếu trong thời hạn do Bên A yêu cầu;
- Nhận bàn giao Thửa Đất theo thỏa thuận trong Hợp Đồng;
- Kể từ ngày nhận bàn giao Thửa Đất, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm đối với Thửa Đất và quyền sử dụng đất và tự chịu trách nhiệm đối với mọi rủi ro, thiệt hại liên quan tới Thửa Đất theo quy định;
- Sử dụng Thửa Đất đúng mục đích để ở theo quy định của pháp luật về đất đai, nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- Bồi thường thiệt hại do lỗi của mình gây ra;
- Hoàn thành việc xây dựng nhà ở tuân thủ đúng các quy định của pháp luật và quy hoạch được duyệt và theo quy định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- Thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước theo quy định của pháp luật;
- Thực hiện và chịu các chi phí khi làm thủ tục đấu nối với các đơn vị cung cấp dịch vụ: cấp điện, cấp nước, môi trường, điện thoại….(nếu có);
- Thực hiện các nghĩa vụ khác theo quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi vi phạm các quy định về sử dụng, quản lý đất đai và nhà ở liên quan tới Thửa Đất.
- Bên B tự chịu trách nhiệm đối với các tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện không phát sinh từ và/hoặc không liên quan tới trách nhiệm và nghĩa vụ của Bên A theo Hợp Đồng;
- Cung cấp chính xác và đầy đủ các tài liệu giấy tờ liên quan và thực hiện thanh toán mọi khoản thuế, phí và lệ phí theo yêu cầu của Bên A khi Bên A thực hiện đăng ký quyền sử dụng đất và xin cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B theo quy định tại Điều

[5] Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên thì ghi nội dung này, nếu Bên B chỉ có 1 người thì bỏ.

4 của Hợp Đồng này.

- 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 A khi Hợp Đồng chấm dứt hiệu lực vì bất kỳ lý do gì. Để làm rõ, việc Bên B từ chối và/hoặc không hoàn thành việc ký kết Biên bản thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo của Bên A và/hoặc chưa bàn giao bản gốc Hợp Đồng cho Bên A sẽ không làm ảnh hưởng tới ngày chấm dứt hiệu lực của Hợp Đồng cũng như quyền và nghĩa vụ của Các Bên đối với từng trường hợp chấm dứt như được quy định tại Hợp Đồng;
- Trong quá trình xây dựng nhà ở, nếu Bên B gây hư hỏng các công trình hạ tầng kỹ thuật tại Dự án thì phải sửa chữa trả lại nguyên trạng ban đầu trong thời hạn 07 (bảy) ngày kể từ ngày có yêu cầu bằng văn bản của Bên A. Quá thời hạn nêu trên mà Bên B không hoàn thành việc sửa chữa hư hỏng thì Bên A tự tiến hành sửa chữa và Bên B phải thanh toán toàn bộ chi phí sửa chữa thực tế trong thời hạn 03 (ba) ngày kể từ ngày có đề nghị bằng văn bản của Bên A;
- Bên B cam kết tự chịu trách nhiệm với mọi yêu cầu, khiếu nại, khiếu kiện của bên thứ ba bất kì trong quá trình triển khai xây dựng nhà ở, đảm bảo cho Bên A tránh khỏi và không bị ảnh hưởng bởi bất kì khiếu nại, tổn thất, phí tổn nào phát sinh từ các tranh chấp, khiếu kiện giữa Bên B và bên thứ ba bất kì.
- Các nghĩa vụ khác theo quy định của Hợp Đồng này và pháp luật.

Điều 7. Trách nhiệm của Hai Bên và xử lý vi phạm Hợp Đồng

1. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên B chậm trễ thanh toán Giá Chuyển Nhượng:

a) Trường hợp Bên B chậm thanh toán Giá Chuyển Nhượng và/hoặc các khoản phải thanh toán khác (nếu có) kể từ ngày đến hạn thanh toán theo Hợp Đồng, Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A khoản tiền lãi chậm thanh toán với lãi suất 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) **("Lãi Suất Quá Hạn")** trên tổng số tiền Bên B chậm thanh toán đó tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên A thực nhận được khoản thanh toán đó.

b) Trong mọi trường hợp, nếu Bên B (i) trễ hạn bất kỳ một đợt thanh toán nào theo Hợp Đồng vượt quá 15 (mười lăm) ngày hoặc (ii) tổng thời gian Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng này vượt quá 30 (ba mươi) ngày và/hoặc (iii) Bên B vi phạm bất kỳ nghĩa vụ nào trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này thì các Bên đồng ý rằng, tùy theo quyết định của mình, Bên A có quyền lựa chọn áp dụng các biện pháp xử lý sau:

(i) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi thông báo cho Bên B trước trước trước tối thiểu 10 (mười) ngày ("**Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng**") kể từ ngày của Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng hoặc một thời điểm khác nêu tại Thông Báo Chấm Dứt Hợp Đồng (nếu có), tuỳ thời điểm nào muộn hơn ("**Ngày Chấm Dứt Hợp Đồng**"); theo đó, Bên A có quyền:

- Chuyển nhượng Thửa Đất cho khách hàng khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Trường hợp này, Bên B sẽ không còn bất kỳ quyền nào liên

quan tới Hợp Đồng và cam kết không có bất kỳ khiếu kiện/khiếu nại nào đối với Bên A;

- Phạt Bên B một khoản tiền vi phạm Hợp Đồng bằng 8% (tám phần trăm) Giá Chuyển Nhượng;
- Yêu cầu Bên B thanh toán khoản tiền lãi quá hạn do chậm thanh toán theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều này được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền chậm thanh toán tính từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Hợp Đồng bị chấm dứt (trừ tiền lãi chậm thanh toán);
- Yêu cầu Bên B bồi thường toàn bộ thiệt hại theo thực tế phát sinh (bao gồm nhưng không giới hạn bởi khoản chi phí môi giới, chi phí marketing, chênh lệch giá chuyển nhượng nếu giá chuyển nhượng cho bên thứ ba thấp hơn giá chuyển nhượng cho Bên B, ...);
- Trường hợp Hai Bên không thống nhất được tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại nêu trên, Hai Bên đồng ý rằng tổng mức phạt và bồi thường thiệt hại sẽ được ấn định bằng 30% (ba mươi phần trăm) Giá Chuyển Nhượng;

(ii) 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 A có quyền áp dụng theo quy định của Hợp Đồng. Để làm rõ, việc lùi Ngày Bàn Giao Dự Kiến không áp dụng đối với khoảng thời gian mà Bên B đã thanh toán lãi chậm thanh toán.

c) Bên B thừa nhận, đồng ý rằng Bên A sẽ chỉ hoàn trả lại số tiền mà Bên B đã thanh toán (khoản thanh toán này không tính lãi): (i) trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày Bên A ký kết hợp đồng chuyển nhượng Thửa Đất và thu được đầy đủ giá chuyển nhượng với người mua mới và (ii) sau khi đã khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i) của Điểm b Khoản này và các khoản tiền khác (nếu có) mà Bên B có trách nhiệm chi trả theo Hợp Đồng (nếu có). Bên B đồng ý và cam kết không có bất kỳ khiếu nại, khiếu kiện nào đối với A trong trường hợp Bên A xử lý Thửa Đất và tài sản của Bên B theo quy định tại Điểm này.

d) Trường hợp các khoản khấu trừ mà Bên B phải thanh toán theo quy định tại Điểm c, Khoản này lớn hơn số tiền mà Bên A đã nhận từ Bên B thì Bên B có trách nhiệm thanh toán khoản thiếu hụt cho Bên A trong thời hạn do Bên A yêu cầu. Bên A có quyền yêu cầu Bên B phải thanh toán lãi suất chậm trả tính trên tổng số tiền chậm trả cho đến thời điểm Bên A nhận được đầy đủ khoản tiền chậm trả từ Bên B.

2. Hai bên thống nhất hình thức, cách thức xử lý vi phạm khi Bên A chậm trễ bàn giao Thửa Đất cho Bên B:

a) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có)) nhưng quá thời hạn 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn chưa bàn giao Thửa Đất cho Bên B thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt vi phạm với lãi suất 0,03%/ngày (không phẩy không ba phần trăm trên một ngày) **("Lãi**

Suất Quá Hạn") trên tổng số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A nhưng chưa thanh toán và được tính từ ngày thứ 91 (chín mươi mốt) kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến cho đến ngày bàn giao thực tế. Khoản tiền lãi này (nếu có) sẽ được Bên A đối trừ vào nghĩa vụ của Bên B tại đợt thanh toán cuối cùng.

b) Nếu Bên B đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đến hạn theo thỏa thuận trong Hợp Đồng (bao gồm cả các khoản tiền lãi chậm thanh toán (nếu có)) nhưng quá thời hạn 180 (một trăm tám mươi) ngày kể từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến mà Bên A vẫn chưa bàn giao Thửa Đất cho Bên B **("Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt")** thì Bên B có quyền tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về thời điểm bàn giao Thửa Đất mới hoặc gửi Thông báo đơn phương chấm dứt Hợp Đồng theo thỏa thuận tại Điều 9 của Hợp Đồng này.

Trường hợp Bên B đơn phương chấm dứt Hợp Đồng trong trường hợp quy định tại Điểm b này, Bên A phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền sau trong vòng 60 (sáu mươi) ngày kể từ ngày Hai Bên chấm dứt Hợp Đồng:

i) Mọi khoản tiền đã được Bên B thanh toán cho Bên A trừ đi các khoản phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại, tiền lãi mà Bên B phải thanh toán cho Bên A (khoản thanh toán này không tính lãi);

ii) Khoản tiền phạt vi phạm Hợp Đồng tương đương với 8% (tám phần trăm) Khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A tính đến thời điểm chấm dứt;

Các Bên tại đây đồng ý rằng, ngoài khoản phạt quy định cụ thể tại Điểm này, Bên A sẽ không có trách nhiệm thanh toán thêm cho Bên B bất kỳ khoản bồi thường, khoản phạt vi phạm Hợp Đồng, tiền lãi, tổn thất, thiệt hại, chi phí hoặc phí tổn nào.

c) Trường hợp Bên A không nhận được thông báo chấm dứt Hợp Đồng quy định tại Điểm b Khoản này trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ Ngày Phát Sinh Quyền Chấm Dứt (ngày thứ 181 (một trăm tám mươi mốt) từ Ngày Bàn Giao Dự Kiến) sẽ được hiểu là Bên B đã đồng ý: (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng, (ii) thời hạn bàn giao mới đối với Thửa Đất theo quy định của Hợp đồng này hoặc thời hạn khác theo Thông báo của Bên A, và (iii) sẽ nhận bàn giao Thửa Đất khi Bên A gửi Thông Báo Bàn Giao theo thời hạn bàn giao mới. Trong trường hợp này, Bên B sẽ nhận bàn giao Thửa Đất và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ, trách nhiệm khác theo quy định của Hợp Đồng. Quy định nêu tại điểm này sẽ được áp dụng tương tự cho các lần gia hạn thời gian bàn giao Thửa Đất tiếp theo (nếu có).

3. Các thỏa thuận khác:

a) Nếu Bên B bằng cách khác vi phạm bất cứ quy định nào tại Hợp Đồng mà không khắc phục đầy đủ tất cả vi phạm đó trong vòng 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày vi phạm hoặc Bên B đơn phương chấm dứt Hợp đồng không thuộc trường hợp quy định tại Điều 7.2 (b), thì Hai Bên đồng ý rằng Bên A có quyền áp dụng chế tài quy định tại Điều 7.1 (b) của Hợp Đồng này.

b) Trường hợp Bên B chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và/hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên A hoặc cơ quan có thẩm quyền dẫn tới quá trình

cấp Giấy Chứng Nhận bị kéo dài thì Bên B có trách nhiệm thanh toán cho Bên A một khoản lãi được tính bằng Lãi Suất Quá Hạn trên số tiền đợt cuối của Giá Chuyển Nhượng tính từ ngày đến hạn nộp hồ sơ/thanh toán thuế, phí lệ phí trước bạ theo thông báo của Bên A về việc đăng ký quyền sử dụng đất cho Bên B cho đến ngày hoàn thành. Trường hợp Bên B chậm cung cấp các hồ sơ, giấy tờ và/hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính theo thông báo của Bên A quá 30 (ba mươi) ngày thì Bên A có quyền áp dụng chế tài theo quy định tại Điều 7.1.(b) của Hợp Đồng này.

Điều 8. Cam kết của các Bên

1. Bên A cam kết:

a) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này không thuộc diện đã chuyển nhượng cho người khác, không thuộc diện bị cấm chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

b) Quyền sử dụng đất nêu tại Điều 1 của Hợp Đồng này được tạo lập theo đúng quy hoạch, đúng thiết kế và các bản vẽ được duyệt.

2. Bên B cam kết:

a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về quyền sử dụng đất chuyển nhượng;

b) Đã được Bên A cung cấp, đọc và hiểu các giấy tờ, tài liệu và thông tin cần thiết liên quan đến quyền sử dụng đất, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các quy định của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các giấy tờ, tài liệu và thông tin đó;

c) Số tiền Bên B trả cho Bên A theo Hợp Đồng này là hợp pháp, thuộc quyền sở hữu của Bên B và không có nguồn gốc từ các hành vi vi phạm pháp luật cũng như không có tranh chấp với bên thứ ba nào khác. Bên A sẽ không phải chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này. Trong trường hợp có tranh chấp về khoản tiền này thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Hai Bên;

d) Cung cấp các giấy tờ cần thiết khi Bên A yêu cầu theo quy định của pháp luật để làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B;

e) Chịu hoàn toàn trách nhiệm và bồi thường cho Bên A trong trường hợp bất kỳ cam kết, đảm bảo nào của Bên B được nêu trong Hợp Đồng này là không chính xác hoặc không đúng sự thật;

f) Cam kết hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo thời gian quy định của .....tại Văn bản số: .....ngày.....**: Không quá ..... năm kể từ ngày .....***(ngày Sở xây dựng có Văn Bản số ..... thông báo đất đã có hạ tầng đã có hạ tầng kỹ thuật tại dự án đủ điều kiện chuyển nhượng cho cá nhân tự xây dựng nhà ở theo quy định)*Nếu quá thời hạn này Bên B vẫn chưa hoàn thành việc xây dựng nhà ở thì sẽ bị xử lý vi phạm theo quy định của pháp luật về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản.

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

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

5. Hai bên cam kết thực hiện đúng các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

Điều 9. Chấm dứt Hợp Đồng

1. Hợp Đồng sẽ chấm dứt theo một trong các trường hợp sau:
   a) Hai Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng. 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 B chậm thanh toán tiền theo thỏa thuận tại Điều 7.1 của Hợp Đồng này;
   c) Bên A đơn phương chấm dứt Hợp Đồng do Bên B vi phạm nghĩa vụ nhận bàn giao Thửa Đất quy định tại Điều 4.1 (c) Hợp Đồng này;
   d) Bên A chậm bàn giao Thửa Đất theo thỏa thuận tại Điều 7.2 của Hợp Đồng này;
   e) Trong trường hợp một Bên bị tác động bởi sự kiện bất khả kháng và không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn 06 (sáu) tháng, 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.
   f) 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) Nếu Hợp Đồng chấm dứt theo Điều 9.1 (a) thì thực hiện theo văn bản thỏa thuận của Các Bên;
   b) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 9.1 (b), (c), (d) và (f) thì thực hiện theo quy định tương ứng tại Điều 7 của Hợp Đồng;
   c) Nếu Hợp Đồng bị chấm dứt theo Điều 9.1 (e) thì mỗi Bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận vượt quá lợi ích được hưởng của mình theo Hợp Đồng.
3. Kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng (kể cả trường hợp Bên B chưa ký thỏa thuận thanh lý/chấm dứt Hợp Đồng và/hoặc chưa bàn giao lại bản gốc Hợp Đồng cho Bên A để đóng dấu hết hiệu lực), Bên B cam kết không sử dụng Hợp Đồng cho bất kỳ giao dịch nào. Nếu có giao dịch nào được thực hiện (i) trước ngày chấm dứt Hợp Đồng (trừ các giao dịch chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba đã thực hiện phù hợp với quy định của pháp luật) sẽ tự động hết hiệu lực kể từ ngày Hợp Đồng này chấm dứt; (ii) sau ngày chấm dứt Hợp Đồng mà không có xác nhận của Bên A, thì giao dịch đó sẽ không có hiệu lực.

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

Điều 10. Sự kiện bất khả kháng

1. Các Bên nhất trí thỏa thuận một trong các trường hợp sau đây được coi là sự kiện bất khả kháng:
   a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi chính sách pháp luật của Nhà nước;
   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) Do bạo loạn, bệnh dịch, hỏa hoạn, lũ lụt, động đất, bão tố, các thảm họa tự nhiên khác, tình trạng khẩn cấp quốc gia; phải thực hiện quy tắc, quy định, lệnh hay chỉ thị của cơ quan chính quyền hay cơ quan chức năng hoặc lệnh của bất kỳ tòa án có thẩm quyền nào không do lỗi của Hai Bên;
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 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày xảy ra trường hợp bất khả kháng (nếu có giấy tờ chứng minh về lý do bất khả kháng thì Bên bị tác động phải xuất trình giấy tờ này). Việc Bên bị tác động bởi trường hợp bất khả kháng không thực hiện được nghĩa vụ của mình sẽ không bị coi là vi phạm nghĩa vụ theo Hợp Đồng và cũng không phải là cơ sở để Bên còn lại có quyền chấm dứt Hợp Đồng này.
4. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của 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 Điều 9.1 (d) của Hợp Đồng này.
5. Để làm rõ, Hai Bên thống nhất việc miễn trách nhiệm khi xảy ra sự kiện bất khả kháng phải đồng thời thỏa mãn yêu cầu sau: (i) sự kiện bất khả kháng xảy ra khách quan, không thể lường trước được; (ii) sự kiện bất khả kháng làm gián đoạn, gây trở ngại hoặc ngăn cản việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng của một Bên và/hoặc Hai Bên; (iii) Bên bị ảnh hưởng không thể khắc phục được ảnh hưởng của sự kiện bất khả kháng mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

Điều 11. Thông báo

1. Địa chỉ nhận thông báo của mỗi Bên như quy định tại phần đầu của Hợp Đồng hoặc theo thông báo của mỗi Bên tại từng thời điểm.
2. Hình thức thông báo giữa Các Bên: Gửi trực tiếp hoặc qua đơn vị chuyển phát hoặc gửi bằng thư điện tử (email) hoặc tin nhắn SMS/Zalo (hình thức SMS/Zalo chỉ áp dụng gửi từ Bên A tới Bên B), trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác hoặc Bên A có yêu cầu khác.
3. Bên nhận thông báo (*nếu Bên B có nhiều người thì Bên B thỏa thuận cử 01 người đại diện để nhận thông báo*) là:
   (i) Ông/Bà: [...];
   (ii) Địa chỉ: [...];

(iii) Số điện thoại: [...];

(iv) Email: [...].

Trường hợp Bên B có từ 02 (hai) người trở lên, để thuận tiện trong quá trình thực hiện Hợp Đồng, Bên B đồng ý rằng mọi hành vi được thực hiện bởi một trong hai người của Bên B, nếu có, được xem là hành vi của Bên B và hoặc mọi thông báo/giao dịch của Bên A với/cho một trong hai người của Bên B được xem là thông báo/giao dịch với Bên B; các hành vi, thông báo/giao dịch này sẽ ràng buộc trách nhiệm của tất cả những người thuộc Bên B.

4. Bất kỳ thông báo, yêu cầu, thông tin, khiếu nại phát sinh liên quan đến Hợp Đồng này phải được lập thành văn bản. Hai Bên thống nhất rằng, các thông báo, yêu cầu, khiếu nại được coi là đã nhận nếu gửi đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo theo thỏa thuận tại Điều 11.1, 11.2 và 11.3 của Hợp Đồng 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 xác nhận đã chuyển thư điện tử (email) thành công vào hệ thống thông tin do Bên A và/hoặc Bên B đăng ký hợp lệ trong Hợp Đồng, trong trường hợp chuyển bằng email;

c) Vào ngày nhận, kể từ ngày đóng dấu bưu điện trong trường hợp gửi thông báo bằng thư chuyển phát nhanh.

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 02 (hai) ngày kể từ ngày thay đổi; nếu khi đã có thay đổi về *(địa chỉ, hình thức, tên người nhận thông báo do Các Bên thỏa thuận)* mà Bên có thay đổi không thông báo lại cho Bên kia biết thì bên gửi thông báo không chịu trách nhiệm về việc Bên có thay đổi không nhận được các văn bản thông báo.

Điều 12. Các thỏa thuận khác

1. Bên A có thể sửa đổi các biểu mẫu mà Bên A ban hành hoặc được cơ quan nhà nước có thẩm quyền yêu cầu sửa đổi, điều chỉnh để đáp ứng việc tuân thủ hoặc quy định của pháp luật thì Các Bên tiến hành điều chỉnh hoặc ký lại Hợp Đồng. Mọi sửa đổi, điều chỉnh Hợp Đồng đều được lập thành văn bản và phải được các bên ký mới có giá trị.

2. 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 A hoặc Bên B 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.

3. Bên A được bảo lưu quyền sở hữu trí tuệ 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 ở các nhãn hiệu, tên gọi, khẩu hiệu, logo, biểu ngữ, hình ảnh.

4. Bên A được ban hành/sửa đổi Nội Quy Khu đô thị/Khu dân cư phù hợp với yêu cầu thực tế để đảm bảo Dự Án là một khu đô thị/nhà ở văn minh, hiện đại, đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cũng như đảm bảo việc đáp ứng các yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

5. Việc ghi nhận thông tin Thửa Đất vào Giấy Chứng Nhận cấp cho Bên B sẽ thực hiện theo quy định của pháp luật và hướng dẫn của cơ quan cấp Giấy Chứng Nhận tại từng thời điểm.

6. Các nội dung của Hợp Đồng này, bao gồm cả nội dung được bổ sung so với hợp đồng mẫu tại Luật Kinh Doanh Bất Động Sản và Nghị Định Số 96, đã được Các Bên trao đổi và thống nhất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong dự án bất động sản theo mẫu tại Phụ lục VII ban hành kèm theo Nghị định Số 96. Các nội dung của Hợp Đồng mà Bên B có ý kiến hoặc cần làm rõ đều đã được Bên A giải thích, làm rõ và thống nhất với Bên B trước khi ký Hợp Đồng này.

7. Tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm liên quan đến Bên B quy định tại Hợp Đồng này sẽ là nghĩa vụ và trách nhiệm liên đới của tất cả các cá nhân/tổ chức được ghi nhận là Bên B trong Hợp Đồng này (tức là cá nhân/tổ chức được đề cập trong phần đầu của Hợp Đồng này và ký tên là Bên B dưới đây). Vì vậy, Bên A có quyền tìm kiếm và thực hiện các biện pháp khắc phục, xử lý vi phạm đối với bất kỳ cá nhân/tổ chức nào được ghi nhận là Bên B trong Hợp Đồng này, dù là riêng rẽ hay cùng nhau, theo thứ tự hoặc cách thức nào mà Bên A cho là phù hợp, đối với các biện pháp khắc phục một phần hoặc toàn bộ, và hoàn toàn thực hiện theo quyết định của Bên A theo quy định pháp luật.

8. 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. Giải quyết tranh chấp

1. Hợp Đồng này được lập, hiểu, diễn giải và điều chỉnh bởi pháp luật của nước Công Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam.
2. Mọi tranh chấp phát sinh trong quá trình thực hiện Hợp Đồng trước hết phải được giải quyết thông qua thương lượng giữa Hai Bên theo nguyên tắc tuân thủ quy định của Hợp Đồng và đảm bảo lợi ích cho Các Bên. Trường hợp Các Bên không giải quyết được bằng thương lượng trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày phát sinh tranh chấp Hợp Đồng thì một trong Các Bên có quyền gửi vụ việc tới Toà án có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Án phí và các chi phí liên quan đến việc giải quyết tranh chấp sẽ do Bên thua kiện chịu trách nhiệm chi trả. Quyết định của Tòa án là quyết định cuối cùng ràng buộc Hai Bên.
3. Hợp Đồng bị vô hiệu, chấm dứt không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản về giải quyết tranh chấp.

Điều 14. Thời điểm có hiệu lực của Hợp Đồng

1. Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày được ký kết.
2. Hợp Đồng này có 14 (mười bốn) điều, được lập thành 04 (bốn) bản và có giá trị pháp lý như nhau, Bên B giữ 01 (một) bản, Bên A giữ 03 (ba) bản để lưu trữ, làm thủ tục nộp thuế, phí, lệ phí và thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận cho Bên B.
3. Kèm theo Hợp Đồng này là 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 các bên thỏa thuận thay đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của cả Hai Bên.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[6]
[...]	[...]

[6] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu tất cả ký đầy đủ.

PHỤ LỤC I
THÔNG TIN THỬA ĐẤT

(Kèm theo Hợp Đồng số: [...]/202[...]/HĐCN/[...]-[...])

1. Đặc điểm cụ thể của Thửa Đất:

Diện tích	:	[...] m^2
Địa chỉ	:	[...]
Thửa Đất số	:	[...]
Tờ bản đồ số	:	[...]
Ký hiệu thửa đất theo bản đồ quy hoạch 1/500	:	[...]
Hình thức sử dụng	:	Sử dụng riêng
Mục đích sử dụng	:	Đất ở
Thời hạn sử dụng[7]	:	[...]
Nguồn gốc sử dụng	:	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất
Những hạn chế về quyền sử dụng đất (nếu có)	:	Không

Theo "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" số: [...], vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: [...] do [...] cấp ngày [...]. Để làm rõ, số Thửa Đất nêu trên có thể được điều chỉnh theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền hoặc Bên A tại từng thời điểm nhưng trong mọi trường hợp không làm thay đổi vị trí thực tế của Thửa Đất.

2. **Các chỉ tiêu về xây dựng của thửa đất (nếu có) như sau:** Theo quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được phê duyệt.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[8]
[...]	**[...]**

[7] Thời hạn sử dụng đất ghi theo GCN cấp cho Chủ đầu tư

[8] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu tất cả ký đầy đủ.

PHỤ LỤC II
GIÁ CHUYỂN NHƯỢNG, TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

(Kèm theo Hợp Đồng số: [...]/202[...]/HĐCN/[...]-[...])

1. **Giá Chuyển Nhượng:**
   - Đơn giá chuyển nhượng là: [...] **đồng/m²** *(bằng chữ: [...] trên một mét vuông).*
   - Tổng Giá Chuyển Nhượng là: [...] **VNĐ** *(bằng chữ: [...] đồng).*

   Giá Chuyển Nhượng này đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật, thuế GTGT (VAT).

2. **Tiến độ thanh toán:**

   Giá Chuyển Nhượng được thanh toán theo tiến độ cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	**Tỷ lệ thanh toán**	**Giá trị thanh toán (đã bao gồm thuế VAT)**	**Thời gian thanh toán**
Đợt 01	...%	[...] đồng	Ngay khi ký Hợp Đồng
Đợt ...	...	...	...
Đợt	5%	[...] đồng	Khi có thông báo bàn giao Giấy Chứng Nhận

3. **Phương thức thanh toán:**

   Nộp tiền/Chuyển khoản: Bên B phải ghi đầy đủ, chính xác các thông tin với nội dung sau:
   - Đơn vị thụ hưởng: [...]
   - Tài khoản số: [...] tại Ngân hàng [...]
   - Nội dung nộp/chuyển tiền: Tên khách hàng nộp tiền lần [...] theo HĐCN số: [...]

   Bên A có quyền thông báo cho Bên B về một tài khoản nhận thanh toán khác được Bên A chỉ định tại từng thời điểm và thông báo cho Bên B ít nhất 05 (năm) ngày trước ngày đến hạn thanh toán.

BÊN CHUYỂN NHƯỢNG	**BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[9]
[...]	**[...]**

[9] Bên B có bao nhiêu người thì yêu cầu tất cả ký đầy đủ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc

----------o0o----------

BIÊN BẢN BÀN GIAO THỬA ĐẤT

(Kèm theo Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án Bất Động Sản số [...] ngày [...]/[...]/[...])

BIÊN BẢN BÀN GIAO THỬA ĐẤT NÀY (sau đây gọi là **"Biên Bản"**) được lập và ký kết ngày [...]/[...]/[...] (sau đây gọi là **"Ngày Hiệu Lực"**), giữa và bởi các Bên sau đây:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"**)*

[Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY [...]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [3]	:	[...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"**)*

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là **"Hai Bên"** hoặc **"Các Bên"**, gọi riêng là **"Bên"**.

Căn cứ:

- Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án Bất Động Sản số [...] ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...] *(sau đây gọi là "**Hợp Đồng Chuyển Nhượng**");*
- Kết quả đo đạc và kiểm tra thực tế.

Điều 1. Nội dung bàn giao

1. Hai Bên tại đây cùng xác nhận rằng Bên B đã nhận bàn giao Thửa Đất từ Bên A với các thông tin về Thửa Đất như sau:

- Tổng Diện Tích Đất thực tế : [...] m^2
- Địa chỉ : [...]
- Thửa Đất số : [...]
- Tờ bản đồ số : [...]
- Mục đích sử dụng : Đất ở

2. Các Bên giao nhận Thửa Đất theo các mốc giới, ranh giới Thửa Đất, diện tích [...] m^2 trên thực địa xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất[4] số [...] do [...] cấp ngày [...]/[...]/[...].

Điều 2. Điều khoản chung

1. Kể từ ngày ký Biên bản này, Bên A đã hoàn thành nghĩa vụ bàn giao Thửa Đất cho Bên B và Bên B đã nhận bàn giao Thửa Đất theo quy định tại Hợp Đồng Chuyển Nhượng.

2. Bên B có trách nhiệm triển khai thi công xây dựng Nhà Ở trên Thửa Đất theo thời hạn do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quy định và tự chịu trách nhiệm, rủi ro, nghĩa vụ liên quan đến Thửa Đất kể từ thời điểm nhận bàn giao.

3. Bên B cam kết có trách nhiệm thanh toán Phí Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành (nếu có) và tuân thủ quy định tại Nội Quy Khu đô thị/Khu dân cư kể từ ngày ký Biên bản này.

---

[3] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Biên bản này.

[4] Trường hợp Thửa Đất chưa được cấp giấy chứng nhận thì xác định theo tờ trích lục bản đồ địa chính.

4. Bên B chỉ được nhận chuyển giao quyền sở hữu Thửa Đất sau khi đã hoàn thành thanh toán 100% Giá Chuyển Nhượng và các khoản phải thanh toán khác (nếu có) theo quy định của Hợp đồng Chuyển Nhượng.

5. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại trang đầu của Biên Bản và được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện./.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[5]
[...]	[...]

[5] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu tất cả cùng ký.
Trường hợp Bên B là pháp nhân thì người đại diện ký và yêu cầu đóng dấu hợp lệ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự Do - Hạnh Phúc
----------o0o----------

BIÊN BẢN THANH LÝ

Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án Bất Động Sản số [...] ngày [...]

CĂN CỨ:

- *Bộ Luật Dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015 của Quốc Hội;*
- *Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 ngày 28/11/2023 của Quốc Hội;*
- *Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất đã có hạ tầng kỹ thuật trong Dự án Bất Động Sản số [...] ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...] (sau đây gọi chung là "**Hợp Đồng Chuyển Nhượng**");*
- *Căn cứ Biên bản bàn giao Thửa Đất ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...];*
- *Căn cứ Biên bản bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất ngày [...]/[...]/[...] giữa Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc và Ông/Bà [...];*

BIÊN BẢN THANH LÝ HỢP ĐỒNG CHUYỂN NHƯỢNG NÀY (sau đây gọi là **"Biên Bản"**) được lập và ký kết ngày [...]/[...]/[...] (sau đây gọi là **"Ngày Hiệu Lực"**), giữa và bởi các Bên sau đây:

1. BÊN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN SƠN PHÚC

Mã số doanh nghiệp	:	0104973691
Địa chỉ trụ sở chính	:	Số 5 Ngõ 331 Nguyễn Khang, Phường Cầu giấy, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có)	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên A"**)*

[Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là cá nhân ghi nội dung như sau:]

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG:

Ông	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]

Nơi đăng ký thường trú [1]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Cùng Vợ là Bà	:	**[...]**
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...], do [...] cấp ngày [...] tháng [...] năm [...]
Nơi đăng ký thường trú [2]	:	[...]
Địa chỉ liên hệ	:	[...]
Điện thoại	:	[...]

[Trường hợp Bên Nhận Chuyển Nhượng là tổ chức ghi nội dung như sau:]

2. BÊN NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY [...]

Mã số doanh nghiệp	:	[...]
Địa chỉ trụ sở chính	:	[...]
Đại diện bởi	:	**Ông/Bà [...]**
Chức vụ	:	[...]
Giấy ủy quyền (nếu có) [3]	:	[...]
Căn cước công dân/Hộ chiếu số	:	[...]
Số tài khoản	:	[...]
Mở tại ngân hàng	:	[...]
Điện thoại	:	[...]
Email	:	[...]

*(Sau đây gọi là **"Bên B"**)*

Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là **"Hai Bên"** hoặc **"Các Bên"**, gọi riêng là **"Bên"**.

Sau khi thỏa thuận, Hai Bên thống nhất ký kết Biên Bản này với các nội dung như sau:

Điều 1. Nội dung thanh lý

Hai Bên tại đây thống nhất rằng mỗi Bên đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ của mình theo đúng Hợp Đồng Chuyển Nhượng và Hợp Đồng Chuyển Nhượng chấm dứt kể từ ngày Biên Bản này có hiệu lực.

Điều 2. Cam kết của Hai Bên

Kể từ ngày Biên Bản này có hiệu lực:

1. Bên B đã nhận bàn giao Thửa Đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất từ Bên A và Bên A đã nhận đầy đủ 100% Giá Chuyển Nhượng từ Bên B.

---

[1] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[2] Điền nơi đăng ký thường trú theo căn cước công dân hoặc thông tin hiển thị trên ứng dụng VNeID.

[3] Nếu người ký không phải là người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì cần có thông tin về Giấy ủy quyền thể hiện thẩm quyền tham gia ký kết và thực hiện giao dịch này. Giấy ủy quyền này là một phần đính kèm Biên bản này.

2. Các Bên không còn bất kỳ quyền và nghĩa vụ nào liên quan đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng và cam kết sẽ không có bất kỳ tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện nào liên quan đến Hợp Đồng Chuyển Nhượng kể từ ngày ký Biên bản này.

Điều 3. Điều khoản chung

1. Biên bản này có hiệu lực kể từ ngày ký ghi tại trang đầu của Biên Bản.
2. Biên Bản này được lập thành 03 (ba) bản gốc có giá trị pháp lý như nhau. Bên A giữ 02 (hai) bản và Bên B giữ 01 (một) bản để làm cơ sở thực hiện./.

BÊN A	**BÊN B**
Đại diện và được ký bởi	*Đại diện và được ký bởi*[4]
[...]	[...]

[4] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu tất cả cùng ký.
Trường hợp Bên B là pháp nhân thì người đại diện ký và yêu cầu đóng dấu hợp lệ.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- *+* ----------

BIÊN BẢN BÀN GIAO MỐC GIỚI THỬA ĐẤT

Hôm nay, ngày …… tháng …… năm ……, tại Khu đô thị ……, chúng tôi đã tiến hành đo đạc và bàn giao ranh giới, mốc giới thửa đất với các nội dung sau:

I. Thành phần tham gia

1. Bên bàn giao: Chủ đầu tư (Ban quản trị Khu đô thị, Phòng kinh doanh, Phòng đo đạc và bản đồ).

- Ông: ..... Chức vụ: .....
- Ông: ..... Chức vụ: .....
- Ông: ..... Chức vụ: .....
- Ông: ..... Chức vụ: .....

2. Bên nhận bàn giao: Gia đình ông (bà) .....

Địa chỉ thường trú: .....

Số CCCD: .....

Số điện thoại: .....

II. Nội dung

1. Thông tin thửa đất

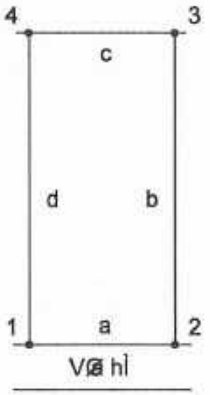
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: .....

Thửa đất số: ..... Tờ bản đồ số: .....

Diện tích: .....

Địa chỉ: Lô …… Khu đô thị .....

2. Sơ đồ thửa đất



Ký hiệu	Tọa độ (m)		Khoảng cách (m)
1	X		a =
	Y		
2	X		b =
	Y		
3	X		c =
	Y		
4	X		d =
	Y		

Mốc giới của thửa đất (các điểm 1, 2, 3, 4) được đóng bằng cọc thép hoặc cọc bê tông ngoài thực địa.

Sau khi đo đạc, kiểm tra tọa độ, ranh giới thửa đất, các bên bàn giao mốc giới thửa đất theo đúng tọa độ, ranh giới đo đạc đã trình bày trong sơ họa thửa đất.

Bên nhận bàn giao có trách nhiệm quản lý, sử dụng thửa đất trong phạm vi mốc giới được bàn giao theo đúng quy định của Ban quản trị khu đô thị và theo quy định của pháp luật.

Các bên nhất trí các nội dung nêu trên và cùng ký tên vào biên bản. Biên bản được lập thành .... bản có pháp lý như nhau và được lập vào lúc .... giờ .... phút cùng ngày.

BÊN BÀN GIAO	**BÊN NHẬN BÀN GIAO**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- *** ----------

ĐƠN ĐĂNG KÝ XÂY DỰNG NHÀ Ở

Kính gửi: Ban quản trị khu đô thị .....

1. Thông tin cư dân:

- Tên chủ hộ: .....
- Địa chỉ thường trú: .....

.....

- Số CCCD: .....
- Số điện thoại: .....

2. Thông tin xây dựng:

- Lô đất số: .....
- Diện tích lô đất: .....m2.
- Thuộc khu đô thị: .....
- Số giấy phép xây dựng: .....
- Số tầng xây dựng: .....tầng. Chiều cao xây dựng: .....m.
- Diện tích xây dựng tầng 1: .....m2.
- Thời gian xây dựng: từ ngày ……/……/202… đến ngày ……/……/202…

Tôi xin cam đoan thực hiện xây dựng theo đúng các nội dung trong đơn này. Nếu sai tôi xin hoàn toàn chịu trách nhiệm và chịu xử lý theo quy định của pháp luật./.

Gửi kèm theo đơn này:
- *Bản cam kết khi XDCT.*
- *Hồ sơ thiết kế thi công.*
- *Biện pháp thi công.*

……, ngày …… tháng …… năm 202…

Người làm đơn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- *** ----------

BẢN CAM KẾT
KHI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

Tên tôi là: .....

Địa chỉ thường trú: .....

.....

Số CCCD: .....

Số điện thoại: .....

Tôi là Chủ lô đất số: .....

Thuộc khu đô thị: .....

Hiện nay tôi có nhu cầu xây dựng nhà ở trên lô đất nói trên, có đã gửi đơn đăng ký xây dựng nhà ở đến Ban quản trị Khu đô thị. Nếu được xây dựng, tôi xin cam kết:

- Tuân thủ các Nội quy của Khu đô thị do Ban quản trị Khu đô thị ban hành. (Đính kèm nội quy của khu đô thị).

- Thi công theo đúng hồ sơ thiết kế đã gửi Ban quản trị Khu đô thị, không tự ý trổ cửa sổ, cửa đi, cửa thoáng sang các hộ liền kề gây bất tiện.

- Có biện pháp che chắn, chống đỡ trong khi thi công đảm bảo các điều kiện an toàn và công tác vệ sinh môi trường cho các hộ xung quanh. Đảm bảo không để vật liệu xây dựng rơi vãi ở lòng đường, hệ thống thoát nước.

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm về sự ổn định, an toàn của công trình trong quá trình thi công.

- Hoàn toàn chịu trách nhiệm nếu khi thi công để mất an toàn lao động, vệ sinh môi trường và phòng cháy chữa cháy.

- Nếu gây lún, nứt, làm hư hại tới các nhà ở của cư dân xung quanh, công trình hạ tầng kỹ thuật, tôi sẽ chịu trách nhiệm khắc phục, sửa chữa, đền bù bằng kinh phí của mình.

……, ngày …… tháng …… năm 202…

Người làm đơn

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- *** ----------

THỎA THUẬN KÝ QUỸ KHI XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

- *Căn cứ Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 ngày 24/11/2015.*
- *Căn cứ chức năng, nhiệm vụ của Ban quản trị Khu đô thị.*

Hôm nay, ngày …… tháng …… năm 202…, tại Văn phòng Ban quản trị Khu đô thị dự án .....

Chúng tôi gồm các bên dưới đây:

Bên A: Bên nộp tiền ký quỹ

Ông (bà): .....

Địa chỉ thường trú: .....

.....

Số CCCD: .....

Số điện thoại: .....

Bên B: Bên nhận tiền ký quỹ

Công ty .....

Địa chỉ giao dịch: .....

Ông (bà): ..... Chức vụ: .....

Số điện thoại: .....

Các Bên cùng thống nhất lập thỏa thuận ký quỹ khi xây dựng công trình với các nội dung như sau:

1. Mục đích

Bên A có nhu cầu thực hiện xây dựng nhà ở trên lô đất …… thuộc dự án .....

Để đảm bảo có kinh phí sửa chữa các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án nếu xảy ra hư hỏng hoặc gây mất vệ sinh trong quá trình thi công xây dựng nhà ở, Bên A đồng ý ký quỹ để Bên B tạm giữ trong quá trình thi công.

Trong thời gian Bên A thi công xây dựng, nếu để xảy ra hư hỏng hoặc gây mất vệ sinh của các công trình hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống điện, hệ thống thông tin liên lạc, vỉa hè, đất đá đổ ra vỉa hè, lòng đường không được vệ sinh…) thì Bên A phải chịu trách nhiệm sửa chữa hoàn trả lại nguyên

trạng. Nếu Bên A không thực hiện, Bên B sẽ sửa chữa hoàn trả lại nguyên trạng bằng số tiền Bên A đã đặt cọc.

Nếu số tiền Bên A ký quỹ không đủ để sửa chữa hoàn trả lại nguyên trạng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, Bên A sẽ phải đóng thêm tùy tình hình thực tế để đủ kinh phí thi công sửa chữa.

2. Số tiền ký quỹ

Số tiền ký quỹ: .....

Bằng chữ: .....

Hình thức ký quỹ: .....

Với hình thức tiền mặt hoặc chuyển khoản sẽ chuyển đến:

Số tài khoản: .....

Tại ngân hàng: .....

Chủ tài khoản: .....

Thời hạn ký quỹ: Đến khi Bên A thi công xây dựng xong (Không còn công nhân thi công tại công trình, không vận chuyển vật tư, vật liệu đến công trình).

3. Hoàn trả ký quỹ

Sau khi Bên A thi công xây dựng xong, nếu Bên A không gây ra hư hỏng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoặc có gây ra hư hỏng và tự Bên A đã khắc phục hoàn trả nguyên trạng (có sự xác nhận của Bên B), Bên A gửi lại cho Bên B biên lai thu tiền ký quỹ thì Bên B sẽ hoàn trả số tiền ký quỹ cho Bên A.

Thỏa thuận này được lập thành hai bản, mỗi bên giữ một bản và cam kết thực hiện theo đúng nội dung đã thỏa thuận.

BÊN NỘP KÝ QUỸ	**BÊN NHẬN KÝ QUỸ**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

---------- *** ----------

BIÊN LAI THU TIỀN KÝ QUỸ

Bên A: Bên nộp tiền

Họ và tên người nộp tiền: .....

Địa chỉ thường trú: .....

.....

Số CCCD: .....

Số điện thoại: .....

Bên B: Bên nhận tiền

Công ty .....

Địa chỉ giao dịch: .....

Ông (bà): ..... Chức vụ: .....

Số điện thoại: .....

Bên B đã nhận của Bên A số tiền: .....

Bằng chữ: .....

Lý do nộp tiền: Nộp tiền ký quỹ khi xây dựng nhà ở trên lô đất .....

thuộc dự án: .....

Hình thức nộp tiền: .....

Bên B đã nhận đủ số tiền trên./.

BÊN NỘP TIỀN	**BÊN NHẬN TIỀN**

NỘI QUY KHU ĐÔ THỊ

(Đính kèm Hợp Đồng Chuyển Nhượng Quyền Sử Dụng Đất Đã Có Hạ Tầng Kỹ Thuật Trong Dự Án Bất Động Sản[1] số [...] ngày [...]/[...]/[...])

CHƯƠNG I. QUY ĐỊNH CHUNG

Điều 1. Định nghĩa

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

1.1. "**Khu đô thị**" là Khu đô thị mới bên bờ sông Lô, phường Hưng Thành, thành phố Tuyên Quang (nay là phường An Tường), tỉnh Tuyên Quang (hoặc tên gọi khác do Chủ đầu tư hoặc cơ quan có thẩm quyền quyết định vào từng thời điểm), có địa chỉ tại phường An Tường, tỉnh Tuyên Quang;

1.2. "**Chủ đầu tư**" là Công ty cổ phần Tập đoàn Sơn Phúc;

1.3. "**Căn nhà**" hoặc "**Nhà ở**" là các căn nhà nói chung nằm trong phạm vi Khu đô thị;

1.4. "**Chủ sở hữu**" hoặc "**Chủ sở hữu nhà ở**" là cá nhân/tổ chức có quyền sở hữu hợp pháp đối với Nhà ở tại Khu đô thị;

1.5. "**Công viên**" là hệ thống công viên, điểm vui chơi và các tiện ích thuộc Khu đô thị do Chủ đầu tư đầu tư, xây dựng;

1.6. "**Ban Quản lý Khu đô thị**" là đơn vị được Chủ đầu tư thành lập hoặc ký kết Hợp đồng để cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành Khu đô thị đảm bảo an toàn, minh bạch;

1.7. "**Dịch vụ Quản lý Vận hành**" là các Dịch vụ Quản lý Vận hành Khu đô thị như: (i) việc quản lý, vận hành và duy trì Hạ tầng sử dụng chung; (ii) các dịch vụ đảm bảo Khu đô thị hoạt động bình thường; (iii) quản lý điều hành công viên hay các điểm vui chơi giải trí. Dịch vụ Quản lý Vận hành được quy định cụ thể tại Điều 5 Nội quy này;

1.8. "**Phí quản lý vận hành**" là các khoản chi phí hàng tháng mà Cư dân phải thanh toán cho Ban Quản lý Khu đô thị đối với Dịch vụ Quản lý Vận hành. Cư dân có nghĩa vụ thanh toán Phí quản lý vận hành kể từ thời điểm Chủ đầu tư bàn giao Nhà ở/Thửa Đất theo quy định của Hợp đồng [...][2];

1.9. "**Nội quy Khu đô thị**" hoặc "**Nội quy**" là Nội quy quản lý Khu đô thị, bao gồm cả các phụ lục, văn bản đính kèm và các sửa đổi, bổ sung do Chủ đầu tư/Đơn vị quản lý vận hành do Chủ đầu tư chỉ định ban hành vào từng thời điểm, để quản lý, vận hành Khu đô thị;

1.10. "**Cư dân**" là Chủ sở hữu, bên nhận chuyển nhượng, người sử dụng, bên đi thuê, bên thuê lại hoặc là người có đăng ký tạm trú/thường trú tại Căn nhà thuộc Khu đô thị;

1.11. "**Khách**" là cá nhân, tổ chức đến thăm cư dân, tham quan và làm việc tại Khu đô thị mà không phải là Cư dân;

1.12. "**Nhà thầu xây dựng**" là các đơn vị thi công xây dựng, hoàn thiện hoặc các đơn vị cung cấp các dịch vụ khác cho Cư dân, do Cư dân thuê để thực hiện công việc theo yêu cầu của Cư dân;

1.13. "**Tiện ích công cộng**" là các tiện ích mà Cư dân được quyền sử dụng chung trong Khu đô thị, khu vực sân chơi chung, công viên của Khu đô thị và các hạng mục được Chủ đầu tư xác định là tiện ích công cộng của Khu đô thị;

---

[1] Trường hợp là Hợp đồng mua bán nhà ở thì P.KD thay thông tin của Hợp đồng.

[2] Điền Hợp đồng chuyển nhượng quyền SDĐ hoặc Hợp đồng mua bán nhà ở.

1.14. "**Hạ tầng sử dụng chung**" có nghĩa là các công trình sử dụng chung cho Cư dân trong Khu đô thị theo quy hoạch được phê duyệt như hào cáp kỹ thuật, hệ thống cấp thoát nước, đường giao thông, vỉa hè, điện chiếu sáng...;

1.15. "**Phần sở hữu riêng**" là phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ sở hữu bao gồm cả phần đất và tài sản có trên đất đối với Căn nhà và hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn nhà;

1.16. "**Phần sở hữu riêng của Chủ đầu tư**" là phần diện tích, cơ sở hạ tầng, tài sản, công trình tiện ích thuộc Khu đô thị do Chủ đầu tư xây dựng và không chuyển nhượng quyền sở hữu cho Cư dân. Việc khai thác, sử dụng các tài sản này do Chủ đầu tư toàn quyền quyết định.

Điều 2. Mục đích và đối tượng áp dụng

2.1. Nội quy này quy định về toàn bộ hoạt động quản lý vận hành tại Khu đô thị, quy định về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức/cá nhân sinh sống hoặc kinh doanh tại Khu đô thị. Nội quy này được lập trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, vì quyền lợi cộng đồng Cư dân Khu đô thị nhằm mục đích:

2.1.1. Bảo vệ các lợi ích hợp pháp và bảo đảm an toàn cho các Cư dân trong Khu đô thị;

2.1.2. Nâng cao chất lượng sống của các Cư dân và chất lượng cung cấp dịch vụ tại Khu đô thị;

2.1.3. Duy trì và bảo đảm vệ sinh môi trường, cảnh quan, mỹ quan, đoàn kết, an ninh trật tự trong Khu đô thị;

2.1.4. Xây dựng Khu đô thị văn minh, sạch đẹp, lịch sự phát huy các giá trị văn hóa, thuần phong, mỹ tục tốt đẹp;

2.1.5. Làm gia tăng giá trị bất động sản tại Khu đô thị.

2.2. Nội quy này được áp dụng đối với Cư dân, Khách, Nhà thầu xây dựng hoặc các tổ chức/cá nhân có các hoạt động trong phạm vi Khu đô thị theo nhu cầu thực tế. Tuỳ từng thời điểm và theo đánh giá thực tế, Nội quy này có thể được Chủ đầu tư sửa đổi hay điều chỉnh cho phù hợp.

2.3. Cư dân phải đảm bảo rằng:

2.3.1. Cư dân, Khách, Nhà thầu xây dựng đều được biết về Nội quy và trong mọi trường hợp và không có ngoại lệ, Cư dân, Nhà thầu xây dựng phải tôn trọng, tuân thủ nghiêm chỉnh và thực hiện đúng mọi điều khoản của Nội quy này; và

2.3.2. Cư dân, Nhà thầu xây dựng phối hợp ký các Văn bản cam kết (nếu có) vì các mục đích nêu tại Điều 2.1 Nội quy khi nhận được yêu cầu/đề nghị từ Ban Quản lý Khu đô thị;

2.4. Nội quy này cũng sẽ được áp dụng để giải quyết các tranh chấp phát sinh liên quan trong phạm vi Khu đô thị. Trong trường hợp có mâu thuẫn giữa Nội quy này và các văn bản riêng biệt được ký kết giữa Chủ đầu tư và Cư dân, thì các văn bản riêng biệt đó sẽ được ưu tiên sử dụng để giải quyết tranh chấp hoặc mâu thuẫn;

2.5. Đối với những vấn đề Nội quy này không quy định thì tuân theo quy định của các văn bản pháp luật có liên quan.

CHƯƠNG II. CHỦ ĐẦU TƯ KHU ĐÔ THỊ

Điều 3. Quyền và nghĩa vụ của Chủ đầu tư

3.1. Thành lập Ban Quản lý Khu đô thị hoặc lựa chọn và ký kết Hợp đồng với doanh nghiệp có chức năng và chuyên môn để quản lý vận hành Khu đô thị.

3.2. Trực tiếp hoặc thông qua Ban Quản Lý Khu đô thị thu Phí quản lý vận hành và các khoản phí khác (nếu có) do Cư dân thanh toán theo các điều khoản của Nội quy và quản lý ngân sách của các khoản phí này;

3.3. Hướng dẫn Cư dân sử dụng và kết nối với hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Khu đô thị;

3.4. Toàn quyền quản lý và khai thác các Tiện ích công cộng do Chủ đầu tư thực hiện đầu tư;

3.5. Được quyền ngừng cung cấp hoặc yêu cầu các đơn vị cung cấp dịch vụ ngừng cung cấp điện, nước và các công trình, dịch vụ tiện ích khác nếu Cư dân hoặc các thành phần liên quan vi phạm Nội quy này mà không khắc phục trong thời hạn đã được thông báo;

3.6. Chủ đầu tư nỗ lực tối đa cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Khu đô thị để Khu vực chung và Công trình tiện ích chung duy trì tình trạng hoạt động ổn định;

3.7. Hướng dẫn, phê duyệt và tổ chức quản lý trật tự xây dựng Khu đô thị đối với Cư dân/Nhà thầu xây dựng thực hiện thi công/hoàn thiện Nhà ở.

CHƯƠNG III. BAN QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

Điều 4. Chức năng của Ban Quản lý Khu đô thị

4.1. Ban Quản lý Khu đô thị là đơn vị đại diện Chủ đầu tư nhằm quản lý và vận hành Khu đô thị theo các quy định áp dụng cho Khu đô thị và theo quy định của pháp luật tùy từng thời điểm;

4.2. Ban Quản lý Khu đô thị thực hiện cung cấp Dịch vụ Quản lý Vận hành Khu đô thị theo sự phân công công việc của Chủ đầu tư và chịu sự giám sát, kiểm tra của Chủ đầu tư.

Điều 5. Quyền hạn và trách nhiệm của Ban Quản lý Khu đô thị

5.1. Thực hiện việc Quản lý Vận hành Khu đô thị bao gồm Quản lý việc sử dụng, duy tu, bảo dưỡng các Tiện ích công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đối với các hạng mục, công trình, thiết bị công cộng) trong Khu đô thị;

5.2. Quản lý các hạng mục tài liệu, thi công… các hệ thống công trình công cộng tiện ích trong Khu đô thị;

5.3. Quản lý, bảo quản tài liệu, hồ sơ, các hệ thống công trình tiện ích chung trong Khu đô thị;

5.4. Kiểm tra đôn đốc các đối tượng có liên quan trong việc thực hiện Nội quy này;

5.5. Thu thập, tổng hợp các ý kiến của Cư dân để xây dựng các chương trình, kế hoạch hoạt động chung của toàn khu. Hướng dẫn, quản lý các hoạt động kinh doanh của Cư dân đảm bảo tuân thủ Nội quy, không làm ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt chung của Cư dân;

5.6. Thay mặt Chủ đầu tư đề nghị các đơn vị cung cấp dịch vụ (điện, nước và các tiện ích khác) ngừng cung cấp, nếu Cư dân Khu đô thị vi phạm bất cứ điều khoản nào Nội quy này mà không khắc phục trong thời hạn đã được thông báo;

5.7. Định kỳ kiểm tra hệ thống hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị để thực hiện việc quản lý vận hành Khu đô thị;

5.8. Tiến hành xử lý các vi phạm của Cư dân, thành phần khác có liên quan khi vi phạm quy định tại Nội quy này theo các phương thức được phép phù hợp;

5.9. Tổ chức quét dọn vệ sinh công cộng, thu gom rác thải, tập kết và vận chuyển rác khỏi Khu đô thị;

5.10. Vận hành hệ thống trang thiết bị sử dụng chung (chiếu sáng công cộng, máy bơm, máy phát điện, hệ thống camera giám sát, … (nếu có));

5.11. Chăm sóc vườn hoa, thảm cỏ, diệt côn trùng tại các diện tích sinh hoạt cộng đồng, khu vực sân chơi chung của Khu đô thị;

5.12. Duy trì an ninh trật tự trong Khu đô thị (bố trí nhân viên để trực tại các vị trí ở diện tích sinh hoạt cộng đồng, hướng dẫn thông tin cho Khách, khi phát hiện trộm cắp thì phối hợp với cơ quan chức năng để xử lý…). Công tác duy trì an ninh trật tự chỉ có thể phòng ngừa, hạn chế và ngăn chặn những rủi ro về an ninh trật tự, không có nghĩa là đảm bảo an toàn

tuyệt đối về người/tài sản của cư dân. Chủ đầu tư/Ban Quản lý Khu đô thị không chịu trách nhiệm đối với những mất mát, thiệt hại, rủi ro về người và tài sản xảy ra đối với Cư dân trong phạm vi từng Căn nhà. Cư dân phải có ý thức bảo vệ và tự chịu trách nhiệm đối với tài sản riêng của mình và phối hợp với Ban Quản lý Khu đô thị và đơn vị cung cấp dịch vụ bảo vệ trong việc bảo vệ tài sản chung của Khu đô thị, phòng ngừa và ngăn chặn các vụ việc vi phạm (trộm, cướp, mất cắp, gây rối an ninh trật tự…);

5.13. Thay mặt Chủ đầu tư thu Phí quản lý vận hành, các khoản phí khác theo Tiểu mục 01 đính kèm bản Nội quy này của Khu đô thị theo mức phí được Chủ đầu tư đưa ra;

5.14. Thực hiện quản lý khai thác, sử dụng, duy tu, bảo dưỡng hạ tầng cơ sở, hạ tầng kỹ thuật và toàn bộ các công trình công cộng, các tiện ích không gian thuộc sở hữu chung của khu đô thị theo ủy quyền hoặc thỏa thuận với Chủ đầu tư;

5.15. Thông báo bằng văn bản về những yêu cầu, những điều cần chú ý cho Cư dân khi bắt đầu dọn đến ở trong Khu đô thị, hướng dẫn trình tự đăng ký thi công xây dựng, quá trình thi công trong phạm vi Khu đô thị;

5.16. Phối hợp với cơ quan chính quyền địa phương, Chủ đầu tư để thực hiện tốt việc xây dựng nếp sống văn minh, giữ gìn trật tự an toàn xã hội trong Khu đô thị;

5.17. Thay mặt Chủ đầu tư bàn giao Thửa đất, hoàn công cho Cư dân tùy từng thời điểm;

5.18. Các nhiệm vụ khác theo quyết định của Chủ đầu tư (nếu có) nhằm phục vụ lợi ích Cư dân.

CHƯƠNG IV. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CƯ DÂN

Điều 6. Các quy định chung

6.1. Tiếng ồn

6.1.1. Cư dân không được gây ra tiếng ồn trong Khu đô thị làm ảnh hưởng đến sự yên tĩnh trong Khu đô thị, khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng của Khu đô thị, ảnh hưởng đến các Cư dân khác hoặc của những người khác được sử dụng hợp pháp Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng;

6.1.2. Thời gian không được làm ồn trong Khu đô thị được chia thành các mốc như sau:

– Buổi trưa: Từ 11 giờ 30 phút – 13 giờ 00 phút

– Buổi tối: Từ 22 giờ 00 phút – 05 giờ 30 phút

6.2. Cản trở người khác sử dụng Hạ tầng sử dụng chung.

Cư dân không được cản trở việc sử dụng hợp pháp Hạ tầng sử dụng chung, Tiện ích công cộng của bất kỳ người nào. Ban Quản lý Khu đô thị có quyền tự mình hoặc yêu cầu chủ sở hữu tài sản hoặc thuê đơn vị chuyên môn di dời và xử lý theo pháp luật các tài sản để ở khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng và có quyền yêu cầu chủ sở hữu các tài sản đó phải thanh toán và bồi hoàn mọi chi phí phát sinh từ việc di dời và xử lý tài sản đó;

6.3. Gây thiệt hại đối với Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng

6.3.1. Cư dân không được viết, vẽ, sơn, khắc, đóng đinh hoặc dán bất kỳ giấy tờ, tờ rơi quảng cáo hoặc các vật khác có tính chất tương tự trên cột điện, hàng rào và các khu vực khác thuộc Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng. Cư dân không được di dời Hạ tầng sử dụng chung hoặc làm ảnh hưởng đến bất kỳ kết cấu nào tạo thành bộ phận của Hạ tầng sử dụng chung mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản lý Khu đô thị;

6.3.2. Cư dân không được thực hiện bất kỳ hành vi có thể gây hư hại, thiệt hại hoặc hư hỏng Khu đô thị và Hạ tầng sử dụng chung. Bất cứ ai bị phát hiện sẽ được thông báo cho cơ quan chức năng có thẩm quyền để xử lý theo quy định của pháp luật;

6.4. Mặt ngoài của Căn nhà, Cư dân không được:

6.4.1. Đặt bất kỳ bảng thông báo, bảng quảng cáo, pa nô, áp phích dưới mọi hình thức trong khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung hoặc mặt ngoài Căn nhà của Cư dân đó mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản lý Khu đô thị;

6.4.2. Lắp đặt Anten, thiết bị thu phát sóng nằm ngoài Căn nhà, trên mái, ban công hoặc mặt ngoài của Căn nhà và Khu đô thị mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản lý Khu đô thị;

6.4.3. Viết, vẽ, sơn hoặc sử dụng vật liệu hoặc màu sắc trên mặt ngoài Căn nhà và Khu đô thị trái với quy định của Ban Quản lý Khu đô thị; hoặc

6.4.4. Thực hiện bất kỳ công việc nào có thể làm ảnh hưởng đến mặt ngoài của Khu đô thị mà không có sự chấp thuận trước bằng văn bản của Ban Quản lý Khu đô thị.

6.5. Trẻ em chơi ở khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng, Cư dân chịu trách nhiệm đảm bảo rằng con em mình chơi ở khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung sẽ không:

6.5.1. Gây bất kỳ thiệt hại nào cho Hạ tầng sử dụng chung hoặc Tiện ích công cộng;

6.5.2. Gây ồn ào, gây ảnh hưởng đến sự yên tĩnh của các Cư dân của các Căn nhà khác;

6.5.3. Nghiêm cấm các trò chơi như trượt pa tanh, đá bóng, đá cầu, đạp xe và các hành vi tương tự ở đường giao thông chung trong Khu đô thị và trong khu vực để xe mà có thể gây nguy hiểm hoặc gây ồn ào ảnh hưởng đến các Cư dân khác.

6.6. Xả rác ra các khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung.

Cư dân không được xả rác, nước thải, khí thải, chất độc hại, bụi, đất, chất bẩn hoặc các vật tương tự ra khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung làm ảnh hưởng đến việc sử dụng bình thường của Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào sử dụng hợp pháp đối với khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung.

6.7. Chứa vật liệu dễ cháy

6.7.1. Cư dân không được sử dụng hoặc chứa trong Căn nhà của mình hoặc khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung bất kỳ hóa chất, chất lỏng dễ cháy nổ hoặc các vật liệu khác dễ cháy nổ trừ các hóa chất, chất lỏng, gas hoặc các vật liệu khác được sử dụng cho các mục đích sinh hoạt bình thường trong gia đình hoặc được chứa trong bình xăng xe hoặc máy móc của Cư dân;

6.7.2. Cư dân không được phép tiến hành, thực hiện bất kỳ hoạt động nào trong Khu đô thị mà có thể gây cháy nổ hoặc có thể gây hư hỏng đối với bất kỳ tài sản nào của Cư dân và/hoặc Hạ tầng sử dụng chung trong Khu đô thị.

6.8. Xả rác thải.

6.8.1. Cư dân không được thải bất kỳ những vật có thể gây tắc, hư hỏng với hệ thống thoát nước như cành cây, hộp xốp, bìa cứng, chất thải xây dựng như gạch, vữa, cát...;

6.8.2. Cư dân không được xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại bừa bãi, gây ô nhiễm môi trường; chăn nuôi gia súc gia cầm trong khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng;

6.8.3. Cư dân phải thực hiện việc phân loại rác thải theo đúng quy định của Ban Quản lý Khu đô thị;

6.9. Vật nuôi

6.9.1. Cư dân không được nuôi động vật các khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung mà việc nuôi động vật đó làm ảnh hưởng đến các Cư dân trong Khu đô thị;

6.9.2. Chỉ những con vật nuôi làm cảnh trong nhà như chó, mèo cảnh hoặc các loại thú cảnh khác mới được nuôi trong Khu đô thị. Không được phép nuôi trong Khu đô thị các loại gia súc, gia cầm như trâu, bò, lợn, gà, vịt hoặc các con vật khác tương tự hoặc thú dữ hoặc

động vật gây nguy hiểm cho Cư dân. Không để chó, mèo, chim cảnh hay con vật khác mà Cư dân nuôi (i) phóng uế bừa bãi bên ngoài khuôn viên Nhà ở và trong khuôn viên Khu Nhà ở, (ii) thả rông trong khuôn viên Khu Nhà ở;

6.9.3. Cư dân không được phép thả những động vật cảnh tại khu vực thuộc Hạ tầng sử dụng chung trừ khi có dây buộc, rọ mõm và có sự kiểm soát của Cư dân;

6.9.4. Chủ của vật nuôi sẽ chịu trách nhiệm về mọi chi phí cho việc dọn vệ sinh và/hoặc sửa chữa Hạ tầng sử dụng chung bị làm bẩn hoặc gây thiệt hại bởi vật nuôi của mình;

6.9.5. Cư dân phải chịu hoàn toàn trách nhiệm về các vật nuôi gây mất trật tự, an ninh và vệ sinh tại Nhà ở khác hoặc tại khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng mọi tổn thất do chúng gây ra.

6.10. Sử dụng Căn nhà.

6.10.1. Cư dân không được sử dụng Căn nhà của mình cho bất kỳ mục đích nào (bất hợp pháp hoặc mục đích khác) làm ảnh hưởng xấu đến uy tín chung của các Cư dân khác trong Khu đô thị;

6.10.2. Không tổ chức hoặc cho phép tổ chức hay môi giới đánh bạc, mại dâm hay bất kỳ một hành vi nào khác mà pháp luật Việt Nam nghiêm cấm; hoặc tổ chức những buổi tụ tập, hội họp, nhậu nhẹt, giải trí, tiêu khiển, v.v…gây ồn ào mất trật tự, cãi nhau, đánh nhau, phiền hà cho Cư dân khác tại bất kỳ khu vực nào trong Khu Nhà ở;

6.10.3. Không cất giữ hoặc tàng trữ hoặc cho phép hoặc đồng ý cho cất giữ hoặc tàng trữ tại hoặc trong Nhà ở bất kỳ vũ khí, đạn dược, thuốc súng, dầu hỏa hoặc chất nổ, chất dễ cháy khác hoặc hàng nguy hiểm khác;

6.10.4. Cư dân không được trổ cửa, cơi nới, che chắn, tháo dỡ, xây thêm tường hay các công trình xây dựng khác làm ảnh hưởng đến mỹ quan Khu đô thị;

6.10.5. Cư dân chỉ sử dụng Căn nhà của mình làm nơi ở hoặc kinh doanh theo sự chấp thuận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận và sẽ không sử dụng hoặc cho phép sử dụng Căn nhà vào các mục đích khác gây thiệt hại hoặc gây nguy hiểm cho Cư dân khác hoặc bất kỳ người nào được phép sử dụng hợp pháp Hạ tầng sử dụng chung;

6.10.6. Cư dân sẽ thực hiện các nghĩa vụ sau đây:

i. Không để gas, khói, chất lỏng hoặc các chất khác rò rỉ hoặc thoát ra từ Căn nhà của mình gây thiệt hại cho người hoặc tài sản ngoài Cư dân xung quanh;

ii. Đảm bảo không gây ồn ào làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự của Khu đô thị, đặc biệt là khoảng thời gian sau 22 giờ hàng ngày;

iii. Đảm bảo rằng khách của mình sẽ không thông báo việc họ đến bằng việc bấm còi xe gây náo động hoặc làm phiền hà đến các Cư dân khác;

iv. Thực hiện các công việc khác theo yêu cầu của Ban Quản lý Khu đô thị vào từng thời điểm.

Điều 7. Quy định Quản lý vận hành các dịch vụ, tiện ích, hạ tầng Khu đô thị

7.1. Quy định chung

Mọi Cư dân đều có quyền và nghĩa vụ như nhau trong việc sử dụng Hạ tầng sử dụng chung và chỉ sử dụng Hạ tầng sử dụng chung đúng với chức năng và quy định của Nội quy này. Để đảm bảo duy trì chất lượng và việc sử dụng phù hợp Hạ tầng sử dụng chung theo Nội quy, Cư dân trong bất kỳ trường hợp nào và dưới bất kỳ hình thức nào không được phép thực hiện những hành vi sau đây:

7.1.1. Lấn chiếm, cơi nới, sử dụng hoặc cho phép sử dụng Hạ tầng sử dụng chung không đúng với mục đích xây dựng ban đầu hoặc mục đích được phép theo Nội quy này. Đặc biệt, nghiêm cấm Cư dân lấn chiếm và sử dụng hoặc cho phép sử dụng Hạ tầng sử dụng chung

vì mục đích chứa hay giữ đồ đạc, buôn bán, kinh doanh, bán đấu giá, thương mại, sản xuất, hội họp, giải trí, tiêu khiển hay cho bất kỳ mục đích không được phép nào khác;

7.1.2. Sử dụng hoặc cho phép sử dụng Hạ tầng sử dụng chung vào mục đích bất hợp pháp hoặc gây tổn hại đến danh tiếng của Khu đô thị hoặc gây rắc rối, phiền hà hoặc nguy hiểm cho bất kỳ Cư dân của các Căn nhà khác như việc lưu trữ hàng hóa nguy hiểm hoặc nuôi thú vật, đốt lửa tại Hạ tầng sử dụng chung và sử dụng quá mức Hạ tầng sử dụng chung gây ảnh hưởng đến việc sử dụng Hạ tầng sử dụng chung và/hoặc gây thiệt hại cho các Cư dân khác.

7.1.3. Sử dụng Hạ tầng sử dụng chung ngoài thời điểm được Ban Quản lý Khu đô thị cho phép căn cứ theo Nội quy;

7.1.4. Vào bất cứ khu vực nào trong Hạ tầng sử dụng chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được vào, nếu không có sự đồng ý trước bằng văn bản của Ban Quản lý Khu đô thị;

7.1.5. Điều chỉnh hoặc thay thế hoặc thay đổi bất kỳ bộ phận nào của Hạ tầng sử dụng chung được quy định là chỉ có những người có trách nhiệm mới được thực hiện,

7.1.6. Xây dựng hay lắp đặt bất kỳ công trình nào dưới bất kỳ hình thức gì ở trên, bên dưới hay xung quanh Hạ tầng sử dụng chung;

7.1.7. Để đảm bảo mỹ quan Khu đô thị, nghiêm cấm việc gắn, dựng hoặc treo bảng hiệu, dựng lều tạm, chăn thả gia súc, gia cầm tại khu đô thị (bao gồm cả các nền đất trống tại Khu đô thị) để kinh doanh, buôn bán, hoặc các hình thức tuyên truyền khi chưa được sự cho phép bằng văn bản của Ban Quản lý Khu đô thị;

7.1.8. Nuôi gia súc, gia cầm, động vật gây nguy hiểm, trồng thực vật gây nguy hại trong Khu đô thị làm ảnh hưởng tới trật tự, mỹ quan và môi trường sống của các hộ khác và khu vực công cộng (nếu nuôi vật cảnh thì phải đảm bảo tuân thủ đúng quy định của pháp luật);

7.1.9. Thực hiện hay có bất kỳ công việc hay hành vi nào khác mà có thể làm thay đổi biến dạng hay hư hỏng kết cấu hoặc cấu trúc Hạ tầng sử dụng chung;

7.1.10. Kinh doanh các ngành nghề và các loại hàng hóa dễ gây cháy, nổ (kinh doanh hàng, gas, vật liệu nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm khác) nếu không được sự đồng ý của Ban Quản lý Khu đô thị;

7.1.11. Kinh doanh dịch vụ mà gây tiếng ồn, ô nhiễm môi trường (vũ trường, sửa chữa xe ô tô; lò mổ gia súc và các hoạt động dịch vụ gây ô nhiễm khác);

7.1.12. Thực hiện các hành vi khác mà pháp luật cấm vào mỗi thời điểm.

7.2. Sử dụng bảng thông báo

7.2.1. Bảng thông báo thuộc phạm vi quản lý của Ban Quản lý Khu đô thị sẽ do Ban Quản lý Khu đô thị hoặc nhân viên của Ban Quản lý Khu đô thị sử dụng để thông báo các vấn đề liên quan đến Khu đô thị cho các Cư dân.

7.2.2. Ngoài ra, khi được Ban Quản lý Khu đô thị đồng ý trước bằng văn bản, Cư dân có thể sử dụng bảng thông báo để thông báo với điều kiện:

i. Cư dân phải nộp cho Ban Quản lý Khu đô thị một bản sao nội dung thông báo sẽ được đặt trên bảng thông báo;

ii. Trường hợp Cư dân có nhu cầu đưa thông tin theo yêu cầu riêng có phát sinh chi phí thì phải thanh toán phí này cho Ban Quản lý Khu đô thị theo thỏa thuận giữa người đưa thông tin và Ban Quản lý Khu đô thị;

iii. Ban Quản lý Khu đô thị sẽ được quyền bỏ mọi thông tin trái phép trên bảng thông báo mà không cần thông báo trước.

7.3. Quy định về công viên, khu vui chơi giải trí thuộc tài sản của Chủ đầu tư

7.3.1. Khi sử dụng Tiện ích công cộng, Cư dân/Khách tham quan/Nhà thầu xây dựng phải thực hiện tốt nếp sống văn hóa, văn minh nơi công cộng: Ăn mặc lịch sự, sinh hoạt, vui chơi, giải trí lành mạnh, bảo đảm trật tự và thuần phong mỹ tục.

7.3.2. Không tự tiện chiếm dụng, di chuyển, sửa chữa, làm hư hại các thiết bị, tài sản, công trình trong công viên, các khu vực công cộng như: bóng đèn, vòi phun, tủ điện, băng ghế, chậu kiểng, hồ cá, tượng, hoa cỏ…

7.3.3. Không viết, vẽ, chạm khắc lên tường, cây và các vật thể khác hiện có trong công viên, các tuyến đường, khu vực công cộng; không leo trèo lên cây, hàng rào, tường rào, không dẫm lên thảm cỏ, không hái hoa, trái, bẻ cành, chặt hạ hay hủy hoại cây của công viên hay trên các tuyến đường dưới bất kỳ hình thức nào; không săn bắt chim cá cảnh trong công viên, hồ sinh thái.

7.3.4. Không tắm rửa, giặt đồ, phơi đồ, không nằm trên ghế đá, thảm cỏ của công viên, các tuyến đường, các khu vực công cộng; không đốt lửa, đun nấu, thả diều, bắn chim, câu cá, đá bóng, trượt pa-tanh, lướt ván trong công viên, các tuyến đường.

7.3.5. Khách tham quan đến công viên phải gửi xe đúng nơi quy định; không dẫn các loại thú vào công viên, không xả rác, chất thải; phải bỏ rác và đại tiểu tiện đúng nơi quy định.

7.3.6. Khi sử dụng các dụng cụ, thiết bị phục vụ vui chơi tại công viên, khách tham quan không được làm hư hại các dụng cụ, thiết bị và phải tự chịu trách nhiệm về những thiệt hại (nếu có). Không được sử dụng sai chức năng, sai đối tượng sử dụng của các dụng cụ, thiết bị này. Trẻ em dưới 13 tuổi tham gia vui chơi phải có người đi kèm để hướng dẫn, theo dõi, giám sát, bảo vệ đảm bảo an toàn trong khi vui chơi.

7.3.7. Các tổ chức, cá nhân có nhu cầu sinh hoạt tập thể, cắm trại, chụp ảnh, quay phim, quảng cáo, văn nghệ, thể dục thể thao phải được sự đồng ý của Ban Quản lý Khu đô thị.

7.3.8. Tuyệt đối không được tổ chức tiến hành các hoạt động hội họp, tuyên truyền các nội dung trái pháp luật, các hành vi vi phạm Nội quy này.

7.3.9. Mọi hành vi vi phạm bản Nội quy này, nếu gây thiệt hại cho công viên, các tuyến đường và làm ảnh hưởng đến cảnh quan môi trường đều phải được xử lý kịp thời đúng quy định của pháp luật có liên quan.

Điều 8. Xây dựng, sửa chữa/cải tạo Căn nhà/Nhà ở trong Khu đô thị

8.1. Quy định trước khi thi công xây dựng, sửa chữa/cải tạo:

8.1.1. Trước khi tổ chức thi công, Cư dân phải đăng ký, nộp hồ sơ theo quy trình tiếp nhận xây dựng do Ban Quản lý Khu đô thị ban hành. Các thông tin chi tiết liên quan đến công việc xây dựng như: Giấy phép xây dựng, nội dung công việc, đơn vị thi công, kế hoạch thi công dự kiến, các bản vẽ thiết kế thi công, cam kết tuân thủ các Nội quy và quy định của Khu đô thị, … Tất cả các hồ sơ này phải được cung cấp cho Ban Quản lý Khu đô thị chấp thuận trước khi thực hiện khởi công. Chủ sở hữu chịu toàn bộ trách nhiệm trước pháp luật và Chủ đầu tư nếu vi phạm quy định tại Nội quy này;

8.1.2. Chủ sở hữu phải đăng ký người đại diện để phối hợp với Chủ đầu tư/Ban Quản lý khu đô thị trong quá trình thi công;

8.1.3. Chủ sở hữu phải thực hiện lập rào chắn an toàn, phủ bạt xung quanh khu vực xây dựng để ngăn ngừa bụi, tiếng ồn, mảnh vụn xây dựng và vật liệu phế thải vượt ra khỏi khu vực thi công;

8.1.4. Chủ sở hữu phải đảm bảo Nhà thầu xây dựng đã biết được các quy định và phải tuân thủ theo Nội quy này. Ban Quản lý khu đô thị sẽ không cho phép nhân sự và các thiết bị của Nhà thầu xây dựng vào Khu đô thị hoặc yêu cầu họ rời khỏi Khu đô thị nếu nhận thấy họ không thủ theo các quy định của Nội quy này;

8.2. Trong thời gian thực hiện công tác thi công xây dựng, sửa chữa/cải tạo:

8.2.1. Chủ sở hữu cần đảm bảo rằng các hố ga, ống cống luôn được đậy và bảo vệ tránh bị các mảnh vỡ xây dựng rơi vào; Chủ sở hữu phải tự chịu trách nhiệm cho bất kỳ trường hợp tức hoặc hỏng nào đối với đường cấp, thoát nước, hố ga và sẽ chịu toàn bộ chi phí phát sinh cho việc sửa chữa, thông tắc này;

8.2.2. Việc xây dựng Căn nhà trong mọi trường hợp phải do Nhà thầu xây dựng có chức năng thực hiện. Ban Quản lý Khu đô thị tạo điều kiện cho phép các Nhà thầu xây dựng này mang máy móc, trang thiết bị cần thiết để thực hiện việc xây dựng nói trên.

8.2.3. Trong mọi trường hợp, việc xây dựng Căn nhà thì Cư dân và/hoặc Nhà thầu xây dựng không được làm ảnh hưởng hay phiền hà đến sinh hoạt bình thường của Cư dân xung quanh, cũng như không được gây ra bất kỳ thiệt hại nào cho các việc sử dụng Hạ tầng sử dụng chung.

8.2.4. Trong quá trình các Nhà thầu xây dựng thực hiện công việc cho Cư dân thì Ban Quản lý Khu đô thị có quyền vào công trình để theo dõi, xem xét, kiểm tra và giám sát việc sửa chữa này nhằm đảm bảo an toàn chung cho Khu đô thị cũng như Hạ tầng sử dụng chung.

8.2.5. Nghiêm cấm việc trộn vữa, bê tông hoặc tại Khu vực sử dụng chung (lòng đường, vỉa hè…). Việc trộn vữa, bê tông phải được thực hiện bên trong khuôn viên của Nhà ở hoặc khu vực riêng, phải có hộc chứa;

8.2.6. Nghiêm cấm để/đặt bất kỳ vật liệu, phế thải xây dựng, đồ dùng, thiết bị thi công tại khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng khi chưa có sự đồng ý của Chủ đầu tư/Ban Quản lý khu đô thị hoặc khu vực riêng của Chủ sở hữu khác khi chưa có sự đồng ý của Chủ sở hữu đó trong suốt quá trình thi công. Chủ sở hữu phải chịu trách nhiệm cho bất cứ hư hại nào nếu trong trường hợp không thực hiện đúng quy định này;

8.2.7. Chủ sở hữu phải đảm bảo Công nhân của Nhà thầu xây dựng chỉ được phép làm việc trong khuôn viên Nhà ở hoặc khu vực riêng khác đã đăng ký với Ban Quản lý khu đô thị. Nghiêm cấm Công nhân đi vào địa phận các khu vực riêng khác. Trường hợp vi phạm, Công nhân đó sẽ bị yêu cầu rời khỏi khu vực riêng đó và bồi thường tổn thất gây ra (nếu có) tại khu vực riêng đó;

8.2.8. Trong quá trình thi công, Chủ sở hữu phải yêu cầu Nhà thầu xây dựng áp dụng mọi biện pháp phòng ngừa cần thiết để tránh làm hư hại đến khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng và khu vực riêng của Chủ sở hữu khác. Chủ sở hữu phải chịu hoàn toàn trách nhiệm cho bất cứ hư hại, tổn thất nào gây ra đối với khu Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng và khu khu vực riêng của Chủ sở hữu khác;

8.2.9. Chủ sở hữu cần đảm bảo rằng việc thi công được thực hiện chính xác theo bản vẽ thiết kế đã được phê duyệt bởi Cơ quan có thẩm quyền hoặc Chủ đầu tư;

8.2.10. Chủ sở hữu không được thay đổi bất cứ thiết kế hay vật liệu nào ở mặt ngoài của Căn nhà nếu chưa có sự phê duyệt của Chủ đầu tư bởi các thay đổi đó sẽ ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Khu đô thị;

8.2.11. Tất cả các loại rác thải từ việc thi công phải được tập kết bên trong khuôn viên của Nhà ở hoặc đổ vào thùng chứa do nhà thầu cấp. Bất kỳ sự hư hỏng nào gây ra cho khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng đều phải được Chủ sở hữu tổ chức sửa chữa ngay;

8.2.12. Chủ sở hữu phải luôn đảm bảo giữ sạch và hàng ngày phải vệ sinh toàn bộ các loại rác thải xây dựng (bao gồm cả các vết ố dầu mỡ, vết sơn…) tại khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng trước khi kết thúc ngày làm việc;

8.2.13. Trong quá trình thi công Căn nhà nếu làm hư hỏng hoặc mất vệ sinh hạ tầng kỹ thuật của Khu đô thị, thì Cư dân phải tiến hành sửa chữa và vệ sinh ngay sau 24h từ khi nhận được thông báo của Ban Quản lý Khu đô thị. Nếu quá thời gian trên mà chưa thực hiện thì Ban Quản lý Khu đô thị có quyền thuê một đơn vị thứ 3 vào để thực hiện, chi phí hết bao nhiêu sẽ thông báo cho Cư dân và số tiền đó sẽ được khấu trừ vào tiền Cư dân đã đóng tiền ký quỹ xây dựng;

8.2.14. Chủ sở hữu phải tự bảo quản vật tư, vật liệu, thiết bị thi công trong quá trình triển khai thi công.

8.3. Sau khi thực hiện công tác thi công xây dựng, sửa chữa/cải tạo:

8.3.1. Chủ sở hữu phải bảo đảm rằng tất cả các mảnh vụn, phế thải và rác thải do thi công phải được dọn dẹp và vận chuyển ra khỏi Khu đô thị;

8.3.2. Sau khi hoàn thành công việc thi công, Chủ sở hữu phải khôi phục lại hiện trạng khu vực Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng như trước khi thực hiện hoạt động xây dựng; Trong trường hợp phát sinh lỗi mà việc sửa chữa của Chủ sở hữu không đảm bảo (thi công cẩu thả, không khôi phục lại như hiện trạng ban đầu...) thì Chủ sở hữu phải thực hiện sửa chữa lại theo yêu cầu của Ban Quản lý Khu đô thị;

8.3.3. Sau khi thi công hoàn thành, Chủ sở hữu phải thông báo bằng văn bản đến Chủ đầu tư/Ban Quản lý khu đô thị.

8.4. Tiền ký quỹ

8.4.1. Khi được chấp thuận thi công, Cư dân phải đóng tiền ký quỹ cho Ban Quản lý khu đô thị theo quy định, số tiền ký quỹ cụ thể là: **20.000.000 VNĐ/1 Căn nhà**, nhằm đảm bảo nghĩa vụ của Cư dân trong việc thực hiện xây dựng, sửa chữa và cải tạo đúng quy định và/hoặc thanh toán các hư hại (nếu có) xảy ra cho các khu vực Hạ tầng sử dụng chung/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") trong thời gian thực hiện thi công. Cư dân 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 (nếu có) kể trên;

8.4.2. Ban Quản lý Khu đô thị sẽ xem xét hoàn trả lại khoản Tiền ký quỹ (sau khi trừ các khoản bồi thường (nếu có)) cho Cư Dân trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày:

(i) Chủ Đầu Tư/Ban Quản lý Khu đô thị nhận được văn bản yêu cầu/thông báo của Cư Dân; và

(ii) Sau khi Chủ Đầu Tư/Ban Quản lý Khu đô thị xác nhận rằng công việc sửa chữa cải tạo được hoàn thành (nếu không có các Hư hại do sửa chữa, cải tạo) hoặc sau khi các Hư hại do sửa chữa, cải tạo (nếu có) đã được khắc phục xong.

Điều 9. Quy định về Phòng cháy chữa cháy

9.1. Cư dân Khu đô thị có nghĩa vụ thực hiện nghiêm chỉnh Luật Phòng cháy chữa cháy (gọi tắt là "PCCC") tại từng thời điểm;

9.2. Tuân thủ và áp dụng các biện pháp phòng cháy chữa cháy (PCCC) theo quy định của pháp luật và của Ban Quản lý Khu đô thị. Cam kết phối hợp chặt chẽ cùng Ban Quản lý Khu đô thị để thực hiện tốt các biện pháp đảm bảo an toàn PCCC, tham gia diễn tập PCCC;

9.3. Các hành vi bị nghiêm cấm:

9.3.1. Cố ý gây cháy, nổ làm tổn hại đến tính mạng, sức khoẻ con người; gây thiệt hại tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức, cá nhân; ảnh hưởng xấu đến môi trường, an ninh và trật tự xã hội;

9.3.2. Cản trở các hoạt động PCCC; chống người thi hành nhiệm vụ PCCC;

9.3.3. Lợi dụng hoạt động PCCC để xâm hại đến tính mạng, sức khoẻ con người; xâm phạm đến tài sản của Nhà nước, cơ quan, tổ chức và cá nhân;

9.3.4. Báo cháy giả;

9.3.5. Sản xuất, tàng trữ, vận chuyển, bảo quản, sử dụng, mua bán trái phép chất nguy hiểm về cháy, nổ; vi phạm nghiêm trọng các quy định về quản lý, sử dụng nguồn lửa, nguồn nhiệt và các tiêu chuẩn về PCCC đã được Nhà nước quy định;

9.3.6. Làm hư hỏng, tự ý thay đổi, di chuyển phương tiện, thiết bị PCCC, biển báo, biển chỉ dẫn,

biển thoát nạn.

Điều 10. Trách nhiệm, Quyền và Nghĩa vụ của Cư dân

10.1. Trách nhiệm chung của tất cả các Cư dân:

10.1.1. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng các hướng dẫn, và yêu cầu mà Ban Quản lý Khu đô thị đưa ra có liên quan đến:

i. Việc tuân thủ và thực hiện Nội quy này; và

ii. Việc quản lý và sử dụng Hạ tầng sử dụng chung và mọi vấn đề có liên quan.

10.1.2. Tuân thủ nghiêm túc và thực hiện đúng mọi nghĩa vụ của mình theo Nội quy này và trong trường hợp có vi phạm thì phải bồi thường theo quy định của pháp luật Việt Nam về các tổn thất và thiệt hại xảy ra cho các Cư dân khác và/hoặc Chủ đầu tư;

10.1.3. Thực hiện tốt các chính sách, chuẩn mực về gia đình và nếp sống văn hóa do chính quyền địa phương đưa ra. Thiết lập và duy trì, gìn giữ mối quan hệ tốt đẹp và sống hòa đồng với Cư dân trong Khu đô thị. Khi có vấn đề phát sinh, bất đồng, hay không hài lòng, nên trực tiếp trao đổi với nhau một cách thẳng thắn trên tinh thần xây dựng và hợp lý, tránh to tiếng, cãi nhau, đánh nhau làm ảnh hưởng đến an ninh trật tự của Khu đô thị;

10.1.4. Nghiêm chỉnh chấp hành và thực hiện đúng các quy định của pháp luật Việt Nam như đăng ký thường trú; tạm trú; tạm vắng, trật tự an ninh, …;

10.1.5. Đăng ký với Ban Quản lý Khu đô thị ít nhất một số điện thoại (di động hoặc cố định) để Ban Quản lý Khu đô thị liên hệ trong trường hợp cần thiết. Số điện thoại này phải là số điện thoại giữ liên lạc thường xuyên và trong trường hợp có thay đổi, Cư dân có trách nhiệm phải thông báo ngay cho Ban Quản lý Khu đô thị để cập nhật;

10.1.6. Chịu trách nhiệm hoàn toàn đối với những hư hại, tai nạn hay mất mát gây ra cho Chủ đầu tư, khách hàng, khách mời, các Cư dân khác hay bất kỳ bên thứ ba nào khác, tự chịu trách nhiệm quản lý tài sản và đồ dùng cá nhân của mình trong Căn nhà;

10.1.7. Tự trang trải các chi phí về xây dựng/sửa chữa Căn nhà theo nhu cầu của Cư dân;

10.2. Quyền và nghĩa vụ của Cư dân

10.2.1. Quyền sở hữu đối với phần diện tích đã mua theo Hợp đồng đã ký với Chủ đầu tư;

10.2.2. Cư dân chỉ được quyền treo pano, bảng hiệu quảng cáo trong dự án và mặt tiền đường Căn nhà, thành lập công ty trong Khu đô thị khi có giấy phép của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Ban Quản lý khu đô thị chấp thuận;

10.2.3. Xây dựng/sửa chữa hoặc cải tạo Căn nhà theo đúng quy định Ban Quản lý khu đô thị;

10.2.4. Được quyền sử dụng diện tích thuộc Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng theo Nội quy này;

10.2.5. Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp thông tin, công khai các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Khu đô thị;

10.2.6. Thanh toán đầy đủ, đúng thời hạn Phí quản lý vận hành, kinh phí bảo trì Hạ tầng sử dụng chung và các khoản kinh phí phải nộp theo quy định của Nội quy này;

10.2.7. Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm của Chủ đầu tư hoặc Ban Quản lý Khu đô thị thực hiện việc bảo trì, duy tu, bảo dưỡng, sửa chữa và thay thế đối với Hạ tầng sử dụng chung/Tiện ích công cộng và thực hiện sửa chữa Phần sở hữu riêng của Cư dân kịp thời và phù hợp theo các quy định trong Nội quy này;

10.2.8. Hỗ trợ Ban Quản lý Khu đô thị trong việc phát hiện các vi phạm các quy định của Nội quy để có biện pháp ngăn chặn và xử lý kịp thời.

10.2.9. Chấp hành Nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Khu đô thị; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự; phát hiện và

thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Khu đô thị;

10.2.10. Thông báo các quy định nêu tại Nội quy này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng Căn nhà và các tổ chức, cá nhân có liên quan đến sử dụng Căn nhà của mình;

10.2.11. Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Hạ tầng sử dụng chung hoặc phần sở hữu riêng của người sử dụng khác trong Khu đô thị bị hư hỏng do mình gây ra.

CHƯƠNG V. PHÍ DỊCH VỤ QUẢN LÝ VẬN HÀNH

Điều 11. Phí quản lý vận hành

11.1. Các dịch vụ chung: Dịch vụ An ninh vòng ngoài cho Khu đô thị, cho Hạ tầng sử dụng chung và giải quyết những vấn đề liên quan đến việc không tuân theo quy định và đe dọa đến an ninh;

11.2. Dọn dẹp và làm sạch Hạ tầng sử dụng chung, thu gom và xử lý rác và đảm bảo cảnh quan của Khu đô thị và Hạ tầng sử dụng chung;

11.3. Duy trì, kiểm tra hệ thống phòng cháy chữa cháy trong Khu đô thị;

11.4. Đọc chỉ số tiêu thụ điện, nước, thu tiền và trả tiền điện, nước và các chi phí sinh hoạt khác thay mặt Cư dân (trong giai đoạn chưa bàn giao hệ thống điện, nước cho Cơ quan quản lý Nhà nước);

11.5. Phí quản lý vận hành

11.5.1. Phí quản lý vận hành được dùng để chi trả cho các Dịch vụ Quản lý Vận hành trên, bao gồm những chi phí sau:

i. Chi phí điện, nước tại Hạ tầng sử dụng chung;

ii. Phí an ninh;

iii. Phí dịch vụ cho việc dọn dẹp, làm sạch, thu gom và xử lý rác cũng như đảm bảo cho cảnh quan như đã đề cập ở trên;

iv. Chi phí cho dịch vụ phòng cháy chữa cháy như đã quy định ở trên;

v. Chi phí bảo dưỡng các hệ thống dịch vụ hạ tầng kỹ thuật chung của Khu đô thị;

vi. Chi phí duy trì cảnh quan, môi trường xung quanh Khu đô thị;

vii. Các chi phí khác phát sinh liên quan đến việc quản lý sử dụng Khu đô thị;

11.5.2. Mức Phí quản lý vận hành này do Cư dân thanh toán cho Ban Quản lý Khu đô thị;

11.5.3. Cư dân phải thanh toán Phí quản lý vận hành được tính theo mét vuông (m^2) diện tích sử dụng Căn nhà/Thửa đất với một mức giá do Chủ đầu tư/Ban Quản lý Khu đô thị thông báo tại từng thời điểm điều chỉnh;

11.5.4. Trường hợp Khu đô thị được bàn giao Hạ tầng sử dụng chung cho Cơ quan nhà nước thì việc thu phí sẽ do Cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định;

11.5.5. Thời điểm đóng phí quản lý vận hành sẽ theo thông báo của Ban Quản lý Khu đô thị tại từng thời điểm;

11.5.6. Cư dân phải thanh toán trước và đầy đủ Phí quản lý vận hành trong vòng 05 (năm) ngày đầu tiên của mỗi tháng (kể cả trường hợp Cư dân không lưu trú tại Khu đô thị). Trong trường hợp Cư dân vi phạm, Chủ đầu tư/Ban Quản lý Khu đô thị có quyền:

i. Thu khoản tiền phạt tính bằng lãi suất ngân hàng VIETCOMBANK (ở thời điểm phạt) đối với khoản tiền chưa thanh toán cho khoảng thời gian thanh toán quá hạn;

ii. Ngừng cung cấp điện, nước và Dịch vụ Quản lý Vận hành cho đến khi Cư dân thanh toán đầy đủ các khoản tiền đến hạn. Ban Quản lý Khu đô thị sẽ gửi thông báo đến cho Cư dân trước khi bắt đầu ngừng cung cấp các dịch vụ cơ bản như trên;

11.5.7. Trong trường hợp nguồn thu từ Phí quản lý vận hành không đủ cho việc chi phí cho Khu đô thị, Chủ đầu tư/Ban Quản lý Khu đô thị tùy trường hợp có thể quyết định tăng mức Phí quản lý vận hành.

11.6. Chi phí trông giữ tài sản: Các chi phí trông giữ tài sản sẽ do Ban Quản lý Khu đô thị thông báo tùy từng thời điểm.

11.7. Các tiện ích sinh hoạt và dịch vụ khác

11.7.1. Cư dân được sử dụng các dịch vụ điện, nước, điện thoại, internet, truyền hình cáp, và/hoặc bất kỳ dịch vụ nào khác của Ban Quản lý Khu đô thị (gọi tắt là "Tiện Ích Sinh Hoạt và Dịch Vụ Khác") theo mức giá và điều kiện của đơn vị cung cấp dịch vụ ấn định tùy từng thời điểm cho Cư dân.

11.7.2. Cư dân phải thanh toán các khoản phí về các tiện ích sinh hoạt và Dịch Vụ Khác (nếu có) cho đơn vị cung cấp dịch vụ hoặc Ban Quản lý Khu đô thị nếu được đơn vị này ủy quyền, trong thời hạn yêu cầu của đơn vị cung cấp dịch vụ/ Ban Quản lý Khu đô thị.

CHƯƠNG VI. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP VÀ XỬ LÝ VI PHẠM

Điều 12. Giải quyết tranh chấp

12.1. Các tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng riêng trong Khu đô thị được giải quyết trên cơ sở hòa giải (các Cư dân tự hòa giải hoặc Ban Quản lý Khu đô thị tổ chức hòa giải). Nếu không hòa giải được thì chuyển cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

12.2. Các tranh chấp liên quan đến việc quản lý sử dụng, vận hành, khai thác, cải tạo, sửa chữa và các vấn đề khác có liên quan trong Khu đô thị được giải quyết trên cơ sở hòa giải nhưng phải đảm bảo các quy định trong Nội quy này. Nếu không hòa giải được thì chuyển cơ quan có thẩm quyền hoặc Tòa án có thẩm quyền giải quyết.

Điều 13. Xử lý vi phạm

Nếu Cư dân vi phạm một trong các quy định trong Nội quy này, thì Ban Quản lý Khu đô thị có quyền tự mình hoặc phối hợp với các tổ chức, cá nhân có liên quan thực hiện các biện pháp như sau:

13.1. Yêu cầu Cư dân chấm dứt các hành vi vi phạm.

13.2. Ngưng cung cấp các tiện ích, dịch vụ đối với Cư dân đó bao gồm nhưng không giới hạn các dịch vụ điện, nước, thông tin liên lạc, truyền hình, vệ sinh, bảo vệ, và các dịch vụ công cộng khác.

13.3. Yêu cầu Cư dân đó khắc phục các hậu quả, bồi thường các thiệt hại phát sinh cho bên khác. Nếu không, Ban Quản lý Khu đô thị bảo lưu quyền tự khắc phục hậu quả các vi phạm đó và chi phí do Cư dân vi phạm chịu.

13.4. Phạt vi phạm Cư dân đó căn cứ theo mức phạt cho Chủ đầu tư công bố hoặc khi Khu đô thị được bàn giao thì theo quy định của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

13.5. Báo cáo vi phạm đó đến cơ quan thẩm quyền để giải quyết.

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

Điều 14. Điều khoản thi hành

14.1 Xuất phát từ lợi ích chung của Chủ đầu tư và Cư dân, Chủ đầu tư và Cư dân cam kết cùng thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Nội quy này;

14.2 Cư dân đồng ý uỷ quyền/chỉ định không huỷ 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 sẽ gửi văn bản đến Cư dân thông báo về nội dung sửa đổi, bổ sung của Nội quy trước 30 (ba mươi) ngày tính đến ngày chính thức áp dụng;

14.3 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 ký giữa Cư dân và Chủ đầu tư và quy định pháp luật có liên quan;

14.4 Nội quy này có hiệu lực kể từ ngày ký.

ĐẠI DIỆN BÊN A	**ĐẠI DIỆN BÊN B**[3]

[3] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu tất cả cùng ký đầy đủ.

TIỂU MỤC 01

CÁC LOẠI PHÍ MÀ CƯ DÂN KHU ĐÔ THỊ PHẢI THANH TOÁN CHO CHỦ ĐẦU TƯ/BAN QUẢN LÝ KHU ĐÔ THỊ

STT	Tên loại phí	Số tiền (VND)
1	Phí quản lý vận hành	Tùy từng thời điểm theo thông báo của Chủ đầu tư/Ban Quản lý Khu đô thị
2	Ký quỹ khi thực hiện thi công xây dựng/sửa chữa nhà	20.000.000 VNĐ/1 căn nhà liền kề
3	Tiền điện sinh hoạt	- Theo đơn giá nhà nước (Đối với hệ thống điện đã bàn giao cho bên điện lực). - Theo đơn giá của Khu đô thị (Đối với hệ thống điện chưa bàn giao cho bên điện lực).
4	Tiền nước	- Theo đơn giá nhà nước (Đối với hệ thống nước đã bàn giao cho bên Công ty cấp nước quản lý). - Theo đơn giá của Khu đô thị (Đối với hệ thống nước chưa bàn giao cho bên Công ty cấp nước quản lý).
5	Các phí dịch vụ khác: Internet, truyền hình cáp …	Theo đơn giá của đơn vị cung cấp dịch vụ

ĐẠI DIỆN BÊN A **ĐẠI DIỆN BÊN B[4]**

[4] Trường hợp Bên B có từ 2 người trở lên thì yêu cầu tất cả cùng ký đầy đủ.