



**STARLAKE**

**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: www.starlake-hanoi.com

## **HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ**

**Hợp đồng số: THT1APT20180911-68001**

**Loại Căn hộ: G**

**Số Căn hộ: 901A-G-2205**

**Ngày: [.....]**



**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

\*\*\*\*\*

**HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ<sup>1</sup>**

**Số: THT1APT20180911-68001**

**CĂN CỨ:**

- Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015, và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014, và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 được Quốc hội khóa XIII nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 25/11/2014, và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 6524524427 do UBND Thành phố Hà Nội cấp ngày ngày 07/07/2011; chứng nhận thay đổi lần thứ năm vào ngày 17/07/2018;
- Quyết định 3725/QĐ-UBND ngày 20/08/2012 về việc thu hồi 1.148.074 m2 đất tại xã Cổ Nhuế và xã Xuân Đình, huyện Từ Liêm; cho THT thuê để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây (giai đoạn 1) được sửa đổi, bổ sung bởi Quyết định 3009/QĐ-UBND ngày 30/06/2015 của UBND TP Hà Nội;
- Văn bản số /SXD-QLN ngày của Sở Xây dựng TP Hà Nội về việc thông báo đủ điều kiện để bán nhà ở hình thành trong tương lai;
- Hợp đồng bảo lãnh số.....;
- Khả năng, năng lực và nhu cầu của các Bên.

HỢP ĐỒNG MUA BÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ NÀY (“**Hợp Đồng**”) được ký kết vào ngày [...], tại [...], bởi và giữa các bên sau đây:

**BÊN BÁN CĂN HỘ: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0101864535 cấp bởi Ủy Ban Nhân Dân Thành Phố Hà Nội lần đầu vào ngày 07/07/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ sáu vào ngày 09/03/2018

Địa chỉ đăng ký trụ sở chính : Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 37245835 Fax: (84-24) 37245839

Số tài khoản : 790000410400 tại Ngân hàng Ngân hàng Shinhan Việt Nam - CN Hà Nội

Mã số thuế : 0101864535

Đại diện bởi : AN KUK JIN

Chức vụ : Giám đốc Marketing & Sales

Theo Giấy ủy quyền số [THT-18-399/UQ ] ngày [11/09/2018]

(Sau đây gọi là “**Bên A**”)

<sup>1</sup> Hợp Đồng chỉ được ký khi đã có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của Tòa Nhà.



**BÊN MUA CĂN HỘ:**

**Ông/Bà : HONG IN HO**

Số CMND (hay hộ chiếu) số : M24020964 cấp ngày 29/08/2018., tại: REPUBLIC OF KOREA

Địa chỉ thường trú : Gyeongsu-daero 976beon-gil 22, Jangan-gu, Suwon-si, Gyeonggi-do, Republic of Korea . 143 Building No. 1302 ( Suwon Hanil Town)

Địa chỉ liên hệ : B1.706, Block Sarimi B1 apartment, Sala Urban area, 74 Nguyen Co Thach Street, District 2, HCMC

Điện thoại : 0909952071 Fax: .....

Số tài khoản ngân hàng (nếu có) : .....

Tại: .....

Mã số thuế (nếu có) : .....

(Sau đây gọi là "**Bên B**")

(Bên A và Bên B sau đây được gọi chung là "**Các Bên**" gọi riêng là "**Bên**").

Trong trường hợp Bên B gồm nhiều hơn một người, (i) tất cả các dẫn chiếu đến Bên B trong Hợp Đồng này sẽ là các dẫn chiếu đến mỗi người trong Bên B, (ii) và tất cả các nghĩa vụ và trách nhiệm của Bên B theo Hợp Đồng này là các nghĩa vụ và trách nhiệm riêng rẽ và liên đới, và (iii) Bên A sẽ không có nghĩa vụ xác định các nghĩa vụ cá nhân của Bên B hoặc mỗi người trong Bên B đối với Bên A nhưng Bên A có quyền yêu cầu mỗi người của Bên B thực hiện các nghĩa vụ của họ theo Hợp Đồng này một cách liên đới và/hoặc riêng rẽ. Bên B tại đây xác nhận và cam kết rằng, (i) tất cả những người của Bên B đã ủy quyền cho người có tên trong phần giới thiệu Bên B trên đây làm người đại diện của tất cả những người của Bên B ("**Người Đại Diện**") để liên lạc, trao đổi, làm việc và giải quyết mọi vấn đề phát sinh theo Hợp Đồng này với Bên A và (ii) tất cả các hành động do Người Đại Diện thực hiện sẽ ràng buộc tất cả những người của Bên B và (iii) Bên A sẽ không buộc phải kiểm tra việc ủy quyền hay cần có bất kỳ sự đồng ý chung hoặc riêng nào của từng người trong số những người thuộc Bên B. Tuy nhiên, nếu bất kỳ tài liệu cần phải có chữ ký của tất cả những người thuộc Bên B theo yêu cầu của Bên A hoặc quy định của pháp luật tại từng thời điểm, thì tất cả những người thuộc Bên B phải ký đầy đủ vào các tài liệu đó.

Các Bên đồng ý ký kết bản Hợp Đồng này với các điều khoản và điều kiện sau đây:

**ĐIỀU 1. ĐỊNH NGHĨA VÀ DIỄN GIẢI**

Trong Hợp Đồng này các thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

1.1 "**Hợp Đồng**" là hợp đồng mua bán căn hộ chung cư này và toàn bộ các phụ lục đính kèm cũng như mọi sửa đổi, bổ sung bằng văn bản đối với Hợp Đồng này do Các Bên ký kết trong quá trình thực hiện Hợp Đồng này.



- 1.2 “**Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận**” là phần chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng này.
- 1.3 “**Căn Hộ**” là một căn hộ được xây dựng theo thiết kế đã được phê duyệt thuộc Tòa Nhà do Bên A đầu tư xây dựng, và có các đặc điểm được mô tả tại Điều 2 của Hợp Đồng này.
- 1.4 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**” có nghĩa như được quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.5 “**Tòa Nhà**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ (ii) do Bên A làm chủ đầu tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà, kể cả phần khuôn viên (nếu có), (iii) được xây dựng trên thửa đất số H9-CT1 của Dự Án.
- 1.6 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ**” là diện tích được tính từ tim các tường bao, các tường ngăn Căn Hộ, bao gồm cả diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong Căn Hộ như được mô tả tại Điều 2.1(c) của Hợp Đồng này.
- 1.7 “**Giá Bán Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này.
- 1.8 “**Việc Cưỡng Chế Thu Hồi**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này.
- 1.9 “**Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này.
- 1.10 “**Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này.
- 1.11 “**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ**” là diện tích sử dụng riêng của Căn Hộ được tính theo kích thước thông thủy và được ghi vào Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, bao gồm cả phần diện tích tường ngăn các phòng bên trong Căn Hộ và diện tích ban công hay lô gia gắn liền với Căn Hộ, được tính từ mặt trong của tường bao Căn Hộ không tính tường bao ngôi nhà, tường phân chia các căn hộ và diện tích sàn có cột, hộp kỹ thuật nằm bên trong căn hộ. Khi tính diện tích ban công thì tính toàn bộ diện tích sàn, nếu ban công có phần diện tích tường chung thì tính từ mép trong của tường chung được thể hiện rõ trong bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ đã được phê duyệt, như được mô tả tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.12 “**Bảo Hành Nhà Ở**” là việc khắc phục, sửa chữa, hoặc thay thế các hạng mục được liệt kê cụ thể tại Điều 10 của Hợp Đồng này khi xảy ra khiếm khuyết hoặc hư hỏng vì các lý do kỹ thuật khi vận hành sử dụng mà không phải do lỗi của người sử dụng Căn Hộ hay bất kỳ bên thứ ba nào gây ra trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật nhà ở và theo quy định trong Hợp Đồng này.
- 1.13 “**Giấy Chứng Nhận Sở Hữu**” là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp cho Bên B theo quy định của pháp luật về đất đai.
- 1.14 “**Khu Đậu Xe (Dân Cư)**” có nghĩa là phần diện tích công trình được Bên A chỉ định là khu đậu xe cho các cư dân của Tòa Nhà bao gồm chỗ đậu xe, lối ra và lối vào tầng đậu xe. Bên A sẽ có quyền sắp xếp thích hợp việc sử dụng Khu Đậu Xe (Dân Cư) của cư dân



phù hợp quy định pháp luật liên quan và thiết kế đã được phê duyệt trước khi thành lập Ban Quản Trị.

- 1.15 “**Phần Sở Hữu Chung**” có nghĩa như được quy định tại Phần VI của Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này.
- 1.16 “**Thông Báo**” có nghĩa như được quy định tại Điều 17 của Hợp Đồng này.
- 1.17 “**Sự Kiện Bất Khả Kháng**” là sự kiện ngoài tầm kiểm soát hợp lý của Các Bên mà mỗi Bên hoặc Các Bên KHÔNG THỂ lường trước được và KHÔNG THỂ khắc phục được đối với các nghĩa vụ của mình theo Hợp Đồng này, mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép. Các trường hợp được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng được Các Bên nhất trí thỏa thuận cụ thể tại Điều 15 của Hợp Đồng này.
- 1.18 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ trong Tòa Nhà được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.19 “**Biên Bản Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.20 “**Nội Quy Tòa Nhà**” là bản nội quy quản lý, sử dụng Tòa Nhà được quy định tại Phụ Lục 3 đính kèm theo Hợp Đồng này và tất cả các sửa đổi, bổ sung đối với bản nội quy đó trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 1.21 “**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.2(a) của Hợp Đồng này.
- 1.22 “**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**” có nghĩa như được quy định tại Điều 13.1(a) của Hợp Đồng này.
- 1.23 “**Ngày Dự Tính Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.
- 1.24 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 1.25 “**Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành**” là các dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà, bao gồm việc quản lý, vận hành nhằm đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động bình thường.
- 1.26 “**Ban Quản Trị**” là ban được thành lập hoặc sẽ được thành lập để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung và Tòa Nhà.
- 1.27 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà Các Bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung.
- 1.28 “**Phí Quản Lý Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Tòa Nhà và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng theo quy định của Hợp Đồng này.
- 1.29 “**Dự Án**” có nghĩa là Dự án xây dựng tòa nhà chung cư trên thửa đất số H9-CT1 có địa chỉ tại Khu trung tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây thuộc phường Xuân La (quận Tây Hồ), Nghĩa Đô (quận Cầu Giấy), Xuân Tảo và Cổ Nhuế 1 (quận Bắc Từ Liêm) thành phố Hà Nội.
- 1.30 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B**” sẽ bao gồm (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ hoặc phần diện tích được quy định trong Giấy Chứng Nhận Sở Hữu; và (ii) các trang thiết bị



kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ, được mô tả tại Điều 12.1 của Hợp Đồng này.

- 1.31 “**Thông Báo Cường Chế Thu Hồi**” là văn bản thông báo được Bên A gửi cho Bên B như được quy định tại Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này.
- 1.32 “**Thông Báo Thu Hồi**” là văn bản thông báo được Bên A gửi cho Bên B như được quy định tại Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này.
- 1.33 “**Người Đại Diện**” có nghĩa như được quy định tại phần giới thiệu Bên B trong Hợp Đồng.
- 1.34 “**Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A**” là phần diện tích trong Tòa Nhà nhưng Bên A không bán mà giữ lại để sử dụng hoặc kinh doanh như được mô tả tại Điều 12.2 của Hợp Đồng này và Bên A cũng không phân bổ giá trị Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A vào Giá Bán Căn Hộ.
- 1.35 “**Ngày Bàn Giao**” có nghĩa như được quy định tại Điều 8.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.36 “**Thông Báo Bàn Giao**” là văn bản thông báo được Bên A gửi cho Bên B như được quy định tại Điều 8.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.37 “**Số Tiền Bàn Giao**” là số tiền mà Bên B phải thanh toán theo Thông Báo Bàn Giao được Bên A gửi cho Bên B theo quy định tại Điều 8.1(b) của Hợp Đồng này.
- 1.38 “**Chuyển Nhượng**” có nghĩa như được quy định tại Điều 11.3 của Hợp Đồng này.
- 1.39 “**Thuế GTGT**” là thuế giá trị gia tăng hoặc các khoản thuế tương tự khác (nếu có trong tương lai) được áp dụng cho việc cung cấp hàng hóa hoặc dịch vụ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam, tùy thuộc vào các thay đổi đối với Luật Pháp Việt Nam và thông lệ thực hiện bởi cơ quan thuế có liên quan tại từng thời điểm.
- 1.40 “**VND hoặc Đồng Việt Nam**” là Đồng Việt Nam là đơn vị tiền tệ hợp pháp của Việt Nam.
- 1.41 “**Chủ Đầu Tư**” hoặc “**Bên Bán**” là CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT (hoặc bất kỳ bên thứ ba nào là bên kế nhiệm có các quyền và nghĩa vụ như chủ đầu tư của Dự Án).
- 1.42 “**Luật Pháp Việt Nam**” có nghĩa là tất cả các luật, nghị định, quy định, thông tư, quyết định và các văn bản pháp lý khác được cơ quan có thẩm quyền của Việt Nam ban hành tùy từng thời điểm.
- 1.43 Trừ khi ngữ cảnh hoặc các điều khoản của Hợp Đồng này có yêu cầu khác đi:
  - a) các đầu đề hoặc tiêu đề trong Hợp Đồng này chỉ để tiện tra cứu và không dùng để diễn giải hoặc giải thích nội dung của Hợp Đồng này;
  - b) tất cả các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ Lục, Bảng là các dẫn chiếu đến các Điều, Phụ Lục, Bảng của Hợp Đồng này;
  - c) các từ được dùng ở dạng số ít cũng mang ý nghĩa số nhiều và ngược lại; và
  - d) dẫn chiếu đến người hoặc bên thứ ba sẽ được hiểu là dẫn chiếu đến cá nhân hoặc pháp nhân được thành lập dưới mọi hình thức cũng như các bên kế nhiệm hoặc bên thay thế của cá nhân hoặc pháp nhân đó.



## ĐIỀU 2. ĐẶC ĐIỂM CỦA CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ

Bên A đồng ý bán và Bên B đồng ý mua Căn Hộ như sau:

### 2.1 Đặc điểm của Căn Hộ:

- a) Căn Hộ số: 901A-G-2205 tại tầng: 22, thuộc Tòa Nhà [901A], có địa chỉ tại Lô đất : H9CT1, Khu Trung Tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội.  
(Để tránh nhầm lẫn, số Căn Hộ và/hoặc địa chỉ Căn Hộ có thể được thay đổi tại từng thời điểm và tùy thuộc vào quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước).
- b) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ là: 113.21 m<sup>2</sup>. Diện tích này được tính theo kích thước thông thủy (gọi chung là diện tích thông thủy) theo quy định tại Điều 1.11 của Hợp Đồng này.

Các Bên nhất trí rằng Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi tại Điều 2.1(b) này chỉ là tạm tính và có thể tăng lên hoặc giảm đi theo thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ. Bên B có trách nhiệm thanh toán Giá Bán Căn Hộ và Phí Bảo Trì cho Bên A theo diện tích sử dụng có được từ thực tế đo đạc tại thời điểm bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này (“**Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế**”).

Nếu chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế trong phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Các Bên đồng ý không phải điều chỉnh lại Giá Bán Căn Hộ. Nếu chênh lệch Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế vượt quá phạm vi  $\pm 2\%$  (cộng hoặc trừ hai phần trăm) so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh theo quy định tại Điều 3.4 của Hợp Đồng này.

Các Bên thống nhất rằng Biên Bản Bàn Giao hoặc phụ lục của Hợp Đồng này nhằm sửa đổi Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ sẽ ghi rõ Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Phần Chênh Lệch Diện Tích và việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì do chênh lệch giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (nếu có). Biên Bản Bàn Giao và/hoặc phụ lục nói trên là một bộ phận không thể tách rời của Hợp Đồng này. Diện tích được ghi trên Giấy Chứng Nhận Sở Hữu sẽ được xác định theo Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế.

- c) Diện Tích Sàn Xây Dựng Căn Hộ là: 128.75 m<sup>2</sup>, diện tích này được tính theo quy định tại Điều 1.6 của Hợp Đồng này.
- d) Mục đích sử dụng Căn Hộ: dùng để ở.
- e) Năm hoàn thành việc xây dựng: Ngày 30 tháng 10 năm 2020



## 2.2 Đặc điểm về các thửa đất có Tòa Nhà:

- a) Tên lô đất : H9CT1
- b) Vị trí : Khu Trung Tâm Khu đô thị Tây Hồ Tây, Quận Bắc Từ Liêm, Hà Nội

## ĐIỀU 3. GIÁ BÁN CĂN HỘ, KINH PHÍ BẢO TRÌ VÀ TIẾN ĐỘ THANH TOÁN

### 3.1 Giá Bán Căn Hộ được tính theo công thức lấy đơn giá 01 m<sup>2</sup> Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (x) với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ, cụ thể là:

113.21 m<sup>2</sup> diện tích sử dụng (x) 61,156,258 đồng/m<sup>2</sup> diện tích sử dụng = **6,923,500,000VNĐ** (Bằng chữ: Sáu tỷ chín trăm hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng.)

Giá Bán Căn Hộ nêu trên đã bao gồm giá trị quyền sử dụng đất, Thuế GTGT, chưa bao gồm Phí Bảo Trì.

Giá Bán Căn Hộ sẽ không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện Hợp Đồng này, trừ trường hợp chênh lệch diện tích theo quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.

### 3.2 Phí Bảo Trì

Phí Bảo Trì bằng 2% Giá Bán Căn Hộ chưa bao gồm Thuế GTGT là: 126,407,683VNĐ. (Bằng chữ: Một trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ bảy ngàn sáu trăm tám mươi hai đồng và hai ảo.)

Phí Bảo Trì có thể được điều chỉnh trong trường hợp Giá Bán Căn Hộ bị điều chỉnh do chênh lệch diện tích theo quy định tại Điều 2.1(b) của Hợp Đồng này.

### 3.3 Giá Bán Căn Hộ quy định tại Điều 3.1 của Hợp Đồng này không bao gồm:

- Các khoản lệ phí trước bạ, phí và chi phí theo quy định của pháp luật liên quan đến việc thực hiện các thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B. Bên B chịu các khoản lệ phí, phí và chi phí này;
- Phí kết nối, lắp đặt và sử dụng các dịch vụ được cung cấp cho Căn Hộ gồm: dịch vụ điện, nước, bưu chính, viễn thông, truyền hình và các dịch vụ khác mà Bên B sử dụng cho riêng Căn Hộ. Các phí này Bên B thanh toán trực tiếp cho đơn vị cung ứng dịch vụ có liên quan;
- Phí Quản Lý Vận Hành. Sau ba mươi (30) ngày kể từ Ngày Bàn Giao (tức là từ ngày thứ ba mươi mốt (31)) theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành theo thỏa thuận tại Điều 12.4 của Hợp Đồng này;





- Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung;
- Các chi phí khác do Các Bên thỏa thuận:

3.4 Xác định lại Giá Bán Căn Hộ do chênh lệch diện tích

Các Bên sẽ được xem là đã chấp nhận bất kỳ phần diện tích chênh lệch nào giữa Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế mà không cần phải điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ nếu phần diện tích chênh lệch nằm trong phạm vi ±2% (cộng hoặc trừ hai phần trăm) của Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ. (“**Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận**”). Theo đó, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế sau khi có Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận được xem là được Các Bên đồng ý và là diện tích cuối cùng theo Hợp Đồng này.

Để tránh nhầm lẫn, nhằm mục đích của điều khoản này, khi tiến hành so sánh Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế phải sử dụng cùng một phương pháp đo đạc.

Nếu phần diện tích chênh lệch trên vượt quá Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận và không phải là kết quả của hoặc không phải do bất kỳ sự thay đổi phương pháp đo đạc hoặc thay đổi Luật Pháp Việt Nam nào, thì Giá Bán Căn Hộ sẽ được điều chỉnh tương ứng với phần diện tích chênh lệch mà vượt quá Phần Chênh Lệch Diện Tích Thỏa Thuận theo công thức sau đây (dựa trên giá trị tuyệt đối của phần diện tích chênh lệch) và việc điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ dưới đây sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A hoặc được Bên A hoàn trả cho Bên B, tùy từng trường hợp áp dụng:

$$\text{Điều chỉnh Giá Bán Căn Hộ} = \frac{\text{Giá Bán Căn Hộ} \times |\text{diện tích chênh lệch} - (2\% \times \text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ})|}{\text{Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ}}$$

Nếu vì bất kỳ lý do gì, Bên A được yêu cầu thanh toán bất kỳ Thuế GTGT bổ sung nào cho cơ quan thuế liên quan đến Hợp Đồng này (kể cả trong trường hợp điều chỉnh phần phân bổ của Giá Bán Căn Hộ giữa giá trị xây dựng của Căn Hộ và giá trị quyền sử dụng đất thuộc Căn Hộ), Bên B có trách nhiệm thanh toán Thuế GTGT bổ sung đó vào thời điểm được yêu cầu bởi Bên A.

Nếu Giá Bán Căn Hộ thuộc trường hợp phải điều chỉnh theo quy định trên đây, việc điều chỉnh sẽ được tính vào phần Giá Bán Căn Hộ chưa thanh toán mà Bên B sẽ thanh toán như là một phần của Số Tiền Bàn Giao.

Trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế được Các Bên xác định lại theo số liệu do đơn vị đo đạc độc lập cung cấp theo yêu cầu của Bên B phù hợp với quy định tại Điều 8.4 của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ tính toán lại Giá Bán Căn Hộ và Phí Bảo Trì phù hợp với quy định trên đây. Nếu phát sinh các khoản tiền chênh lệch do xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế, Các Bên sẽ thực hiện thanh toán, bù trừ các khoản tiền này



cùng với đợt thanh toán cuối cùng theo lịch biểu quy định tại Điều 3.5 và Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.

### 3.5 Lịch biểu thanh toán

- a) Thanh toán Giá Bán Căn Hộ: Giá Bán Căn Hộ sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A theo đúng quy lịch biểu thanh toán được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng.
- b) Thanh toán Phí Bảo Trì: Bên B có trách nhiệm thanh toán Phí Bảo Trì được quy định tại Điều 3.2 của Hợp Đồng này cho Bên A trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao theo thông báo nộp tiền của Bên A. Các Bên đồng ý rằng, trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nhận được Phí Bảo Trì của Bên B, Bên A có trách nhiệm gửi khoản tiền này vào tài khoản tiền gửi tiết kiệm mở tại Ngân hàng thương mại đang hoạt động tại Việt Nam để tạm quản lý và thông báo cho Sở Xây dựng Hà Nội. Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày Ban Quản Trị được thành lập, Bên A có trách nhiệm bàn giao khoản Phí Bảo Trì (bao gồm cả lãi suất tiền gửi) cho Ban Quản Trị để thực hiện quản lý, sử dụng theo quy định của pháp luật và có thông báo cho Sở Xây dựng Hà Nội. Để làm rõ, trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Bên A được sử dụng Phí Bảo Trì để thực hiện các công việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung theo quy định của pháp luật và có nghĩa vụ bàn giao phần còn lại của Phí Bảo Trì sau khi khấu trừ đi các khoản chi phí cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung nêu trên.

3.6 Trước mỗi đợt thanh toán quy định tại Điều 3.5 của Hợp Đồng này, Bên A sẽ gửi thông báo cho Bên B về số tiền, thời hạn thanh toán của từng đợt thanh toán theo cách thức được quy định tại Điều 17 của Hợp Đồng. Mặc dù có quy định trên đây, Bên B có nghĩa vụ chủ động thanh toán cho Bên A theo lịch biểu thanh toán quy định tại Hợp Đồng này mà không phụ thuộc vào việc Bên B có nhận được thông báo yêu cầu thanh toán của Bên A hay không.

3.7 Tất cả các khoản thanh toán theo Hợp Đồng này được thực hiện bằng Đồng Việt Nam (VNĐ). Các khoản thanh toán sẽ được thanh toán trực tiếp vào tài khoản ngân hàng của Bên A (mọi khoản phí chuyển khoản do Bên B chịu). Nếu Bên A không có thông báo thay đổi thông tin thanh toán khác, việc thanh toán sẽ được thực hiện theo thông tin như sau:

Thanh toán bằng chuyển khoản:

- (i) Thanh toán Giá Bán Căn Hộ  
Tên Tài khoản: CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT  
Số tài khoản Đồng Việt Nam: 790000410400  
Tại Ngân hàng: Ngân hàng Shinhan Việt Nam - CN Hà Nội  
Nội dung: Nộp tiền mua nhà đợt .... theo Hợp đồng mua bán căn hộ số

.....



Thời điểm xác định Bên B đã thanh toán tiền là thời điểm số tiền chuyển khoản đã ghi có vào tài khoản của Bên A.

- 3.8 Trừ trường hợp được quy định cụ thể tại Hợp Đồng này, tất cả các khoản tiền mà Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này sẽ phải được Bên B thanh toán đầy đủ, đúng hạn mà không bị giữ lại và/hoặc khấu trừ với bất kỳ khoản tiền nào và với bất kỳ lý do gì.

#### **ĐIỀU 4. CHẤT LƯỢNG CĂN HỘ VÀ TÒA NHÀ**

- 4.1 Bên A cam kết đảm bảo chất lượng xây dựng Tòa Nhà trong đó có Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này theo đúng thiết kế đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và sử dụng đúng (hoặc tương đương) các vật liệu xây dựng Căn Hộ như đã được Các Bên thỏa thuận tại Phụ Lục 1 của Hợp Đồng này.
- 4.2 Tiến độ xây dựng: Các Bên thống nhất Bên A có trách nhiệm thực hiện việc xây dựng Căn Hộ theo đúng tiến độ thỏa thuận dưới đây<sup>2</sup>:
- Giai đoạn 1: Hoàn thành thi công tầng 5 của Tòa Nhà dự kiến vào 4/2019
  - Giai đoạn 2: Hoàn thành thi công tầng 15 của Tòa Nhà dự kiến vào 8/2019
  - Giai đoạn 3: Hoàn thành cốt nóc Tòa Nhà dự kiến vào 12/2019
  - Giai đoạn 4: Hoàn thiện và đưa vào sử dụng dự kiến vào ngày 30 tháng 10 năm 2020
- 4.3 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 Tòa Nhà theo đúng quy hoạch, thiết kế, nội dung, tiến độ Dự Án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và đảm bảo chất lượng theo đúng quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng theo Luật Pháp Việt Nam.
- 4.4 Bên A phải hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ, Tòa Nhà, các công trình hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội tại Tòa Nhà phục vụ nhu cầu thiết yếu của Bên B theo đúng nội dung, tiến độ Dự Án đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, bảo đảm kết nối các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Tòa Nhà với hệ thống hạ tầng chung của khu vực, bao gồm: khu tiện ích công cộng, cảnh quan cây xanh, hệ thống đường giao thông nội bộ, hệ thống điện chiếu sáng công cộng, điện sinh hoạt (Bên A chỉ lắp đặt hệ thống điện công cộng cho Tòa Nhà và đường điện tới từng Căn Hộ, để sử dụng được điện trong Căn Hộ, Bên B phải tự làm thủ tục ký kết hợp đồng cung cấp điện với nhà cung cấp để lắp đặt công tơ điện), hệ thống cung cấp nước sinh hoạt, nước thải; hệ thống thông tin liên lạc; hệ thống phòng cháy chữa cháy.

#### **ĐIỀU 5. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN A**

- 5.1 Bên A có quyền:

---

<sup>2</sup> Các giai đoạn xây dựng tương ứng với các đợt thanh toán như quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này.



- a) Yêu cầu Bên B thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ và các khoản thanh toán khác bao gồm nhưng không giới hạn ở các khoản thuế, lệ phí, phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc Nội Quy Tòa Nhà;
- b) Yêu cầu Bên B nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng;
- c) Yêu cầu Bên B hoàn thành các nghĩa vụ tài chính có liên quan đến Hợp Đồng này theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;
- d) Được bảo lưu quyền sở hữu Căn Hộ và có quyền từ chối bàn giao Căn Hộ hoặc bàn giao bản gốc Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B cho đến khi Bên B hoàn tất các nghĩa vụ thanh toán tiền theo quy định trong Hợp Đồng này;
- e) Được quyền thay đổi trang thiết bị, vật liệu xây dựng của Tòa Nhà có giá trị và chất lượng tương đương theo quy định của Luật Pháp Việt Nam về xây dựng;
- f) Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, thực hiện các quyền và trách nhiệm của Ban Quản Trị; ban hành và sửa đổi Nội Quy Tòa Nhà; lựa chọn và ký hợp đồng với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành kể từ khi đưa Tòa Nhà vào sử dụng cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập để quản lý và vận hành Tòa Nhà;
- g) Trong thời gian Ban Quản Trị chưa được thành lập, Bên A (trong trường hợp Bên A đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành nhà chung cư theo quy định tại Thông tư 02/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng ngày 15/02/2016 ban hành quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư và các sửa đổi, bổ sung hoặc thay thế tùy từng thời điểm ("**Thông Tư 02**"), trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp các dịch vụ, tiện ích ngừng cung cấp nếu Bên B (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên B cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí Quản Lý Vận Hành sau khi Bên A/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (được định nghĩa tại Nội Quy Tòa Nhà) đã gửi thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai (thông báo lần thứ hai sẽ được gửi trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày của thông báo lần thứ nhất) theo quy định cho Bên B (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên B cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này), hoặc Bên B (hoặc bên nhận chuyển giao/ bên nhận chuyển nhượng của Bên B cho mỗi lần chuyển giao/chuyển nhượng Hợp Đồng này) không sửa chữa hư hỏng thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B làm ảnh hưởng đến chủ sở hữu căn hộ hoặc Người Sử Dụng (được định nghĩa tại Nội Quy Tòa Nhà) khác sau khi Bên A/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho chủ sở hữu căn hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
- h) Có đầy đủ quyền sở hữu, quản lý và giao dịch và các quyền khác theo pháp luật có liên quan đến Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;



- i) Trong mọi trường hợp khi Hợp Đồng bị chấm dứt, Bên A có toàn quyền thu hồi và bán Căn Hộ cho bất kỳ bên thứ ba nào (trừ khoản a điều 16.1).
- j) Đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 16 của Hợp Đồng này;
- k) Yêu cầu Bên B nộp phạt vi phạm hợp đồng hoặc bồi thường tổn thất và thiệt hại do Bên B vi phạm các thỏa thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc phải bồi thường theo Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, tùy từng trường hợp áp dụng; và
- l) Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của Luật Pháp Việt Nam.

## 5.2 Bên A có nghĩa vụ:

- a) Cung cấp cho Bên B các thông tin có liên quan đến Toà Nhà và Căn Hộ đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt trước thời điểm ký kết Hợp Đồng. Cung cấp cho Bên B kèm theo Hợp Đồng này một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng của Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng của tầng nơi có Căn Hộ, một (01) bản vẽ mặt bằng vị trí của Toà Nhà đã được phê duyệt;
- b) Xây dựng Tòa Nhà và Căn Hộ theo quy hoạch của Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt, và đảm bảo sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên B, Bên B có thể sử dụng và sinh hoạt bình thường, đảm bảo Căn Hộ đã được kết nối và/hoặc chuẩn bị sẵn cho việc kết nối với hệ thống dịch vụ điện, nước sinh hoạt của Bên A hoặc của các nhà cung cấp địa phương;
- c) Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ và thiết kế công trình hạ tầng tuân thủ quy hoạch và các quy định của pháp luật về xây dựng. Thiết kế diện tích, mặt bằng Căn Hộ sẽ không bị thay đổi, trừ trường hợp các thay đổi được yêu cầu bởi cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước, hoặc theo thỏa thuận giữa Bên A và Bên B và được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước chấp thuận;
- d) Đảm bảo chất lượng xây dựng, kiến trúc kỹ thuật và mỹ thuật của Tòa Nhà theo đúng tiêu chuẩn thiết kế và kỹ thuật hiện hành;
- e) Xác nhận văn bản thỏa thuận chuyển nhượng Hợp Đồng theo Điều 11 của Hợp Đồng này;
- f) Bàn giao Căn Hộ và các giấy tờ có liên quan đến việc mua bán Căn Hộ vào Ngày Bàn Giao;
- g) Tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu cho các chủ sở hữu và người sử dụng của các căn hộ trong Tòa Nhà để bầu các thành viên và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;



- h) Bảo quản Căn Hộ trước Ngày Bàn Giao và thực hiện nghĩa vụ bảo hành như quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này;
- i) 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;
- j) Nộp tiền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí khác liên quan đến việc bán Căn Hộ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;
- k) Thực hiện thủ tục để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B theo quy định tại Hợp Đồng này ;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường thiệt hại cho Bên B khi vi phạm các thoả thuận thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp áp dụng;
- m) Nộp Phí Bảo Trì theo quy định của Luật Pháp Việt Nam đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A và chuyển toàn bộ Phí Bảo Trì đã thu của Bên B vào tài khoản tại ngân hàng và giao cho Ban Quản Trị theo đúng thỏa thuận tại Điều 3.5(b) của Hợp Đồng này;
- n) Có trách nhiệm bảo vệ thông tin của Bên B, không được phép thu thập, sử dụng, chuyển giao thông tin của Bên B cho bên thứ ba (không bao gồm Ngân Hàng mà Bên A đã thực hiện việc ký Hợp Đồng Bảo Lãnh) khi chưa được sự đồng ý của Bên B trừ trường hợp cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu;
- o) Ký hợp đồng bảo lãnh với ngân hàng có đủ năng lực thuộc danh sách do Ngân hàng Nhà nước công bố và gửi bản sao thư bảo lãnh cho Bên B khi ký kết Hợp Đồng này;
- p) Các nghĩa vụ theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của Luật Pháp Việt Nam.

## **ĐIỀU 6. QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA BÊN B**

### **6.1 Bên B có quyền:**

- a) Nhận bàn giao Căn Hộ như quy định tại Điều 2 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; nhận bàn giao hồ sơ Căn Hộ theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- b) Được sử dụng hai (02) chỗ để xe mô tô 02 bánh hoặc xe đạp trong bãi đỗ xe của Toà Nhà tại vị trí thiết kế của Toà Nhà đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Việc bố trí chỗ để xe ô tô của cư dân tại Tòa Nhà phải bảo đảm nguyên tắc ưu tiên cho các cư dân của Tòa Nhà trước sau đó mới dành chỗ để xe công cộng. Bên A có quyền sắp xếp thích hợp việc sử dụng chỗ để xe của cư dân phù hợp quy định



pháp luật liên quan và thiết kế đã được phê duyệt trước khi thành lập Ban Quản Trị. Khi Ban Quản Trị được thành lập, tất cả các quyền và trách nhiệm liên quan đến chỗ để xe mô tô hoặc xe đạp của cư dân tại Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà sẽ được chuyển giao cho Ban Quản Trị;

- c) Yêu cầu Bên A thay mặt Bên B thực hiện các thủ tục cần thiết để xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B theo quy định của Luật Pháp Việt Nam, quy định của Hợp Đồng này và nhận Giấy Chứng Nhận Sở Hữu sau khi Bên A đã hoàn thành các thủ tục này, trừ khi Bên B tự thực hiện thủ tục này;
- d) Được toàn quyền quản lý, sử dụng Căn Hộ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam, quy định của Hợp Đồng này, đồng thời được sử dụng các dịch vụ do các nhà cung cấp dịch vụ cung ứng trực tiếp hoặc thông qua Bên A sau khi nhận bàn giao Căn Hộ theo các điều khoản và điều kiện về sử dụng các dịch vụ của nhà cung cấp dịch vụ;
- e) Yêu cầu Bên A xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng theo quy hoạch của tiến độ Dự Án và nội dung Dự Án đã được phê duyệt;
- f) Có quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ nếu Bên A không hoàn thành việc xây dựng Căn Hộ và đưa vào sử dụng các công trình hạ tầng phục vụ nhu cầu ở thiết yếu, bình thường của Bên B theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng này, hoặc trong trường hợp Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này. Việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ trong trường hợp này không bị coi là vi phạm các điều kiện bàn giao Căn Hộ của Bên B đối với Bên A;
- g) Yêu cầu Bên A tổ chức hội nghị nhà chung cư lần đầu cho các chủ sở hữu và người sử dụng căn hộ để bầu các thành viên và thành lập Ban Quản Trị theo quy định của Bộ Xây dựng;
- h) Nhận Giấy Chứng Nhận Sở Hữu sau khi đã thanh toán đủ 100% Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì và các khoản thuế, phí, lệ phí liên quan đến Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của Luật Pháp Việt Nam;
- i) Yêu cầu Bên A nộp Phí Bảo Trì theo quy định của pháp luật đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A nằm trong phạm vi của Tòa Nhà và bàn giao Phí Bảo Trì đã thu được từ Bên B theo đúng quy định tại Điều 3.5(b) của Hợp Đồng này; và
- j) Các quyền theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của Luật Pháp Việt Nam.

## 6.2 Bên B có nghĩa vụ:

- a) Thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn mọi khoản thanh toán của Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì theo đúng quy định tại Điều 3, Phụ Lục 2 và mọi khoản thuế được áp dụng, Phí Quản Lý Vận Hành, và bất kỳ khoản phí, lệ phí, chi phí, phí tổn nào khác phát sinh đối với Căn Hộ theo quy định của Hợp Đồng này và/hoặc Luật Pháp Việt



Nam cho Bên A, Ban Quản Trị và/hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, và đối với bất cứ dịch vụ nào được cung ứng cho Căn Hộ như điện, nước, viễn thông,... cho nhà cung cấp dịch vụ tương ứng;

- b) Nhận bàn giao Căn Hộ theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Kể từ Ngày Bàn Giao, Bên B hoàn toàn chịu trách nhiệm, rủi ro đối với Căn Hộ (trừ các trường hợp thuộc phạm vi trách nhiệm bảo đảm tính pháp lý của Căn Hộ và việc Bảo Hành Nhà Ở 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, tổn thất và thiệt hại liên quan đến Căn Hộ và hợp đồng bảo hiểm trách nhiệm dân sự phù hợp với quy định của pháp luật;
- d) Kể từ Ngày Bàn Giao, bất kể Bên B có dọn vào sử dụng Căn Hộ hay chưa thì Căn Hộ sẽ được quản lý và bảo trì theo Nội Quy Tòa Nhà và Bên B có trách nhiệm tuân thủ các quy định được nêu trong Nội Quy Tòa Nhà;
- e) Thanh toán các khoản thuế và lệ phí theo quy định của pháp luật mà Bên B phải nộp như thỏa thuận tại Điều 7 của Hợp Đồng này;
- f) Thanh toán các khoản chi phí dịch vụ như: điện, nước, truyền hình cáp, truyền hình vệ tinh, viễn thông, v.v. và các khoản thuế, phí khác phát sinh theo quy định có liên quan do việc sử dụng của Bên B;
- g) Thanh toán Phí Quản Lý Vận Hành và các chi phí khác theo thỏa thuận quy định tại Điều 12.4 và Điều 12.5 của Hợp Đồng này, bất kể Bên B có sử dụng Căn Hộ hay không;
- h) Cung cấp chính xác và đúng hạn mọi tài liệu cần thiết và thực hiện mọi khoản thanh toán khi xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu theo quy định tại Điều 9;
- i) Chịu trách nhiệm thanh toán mọi khoản thuế sử dụng đất hoặc thuế nhà ở phát sinh đối với Căn Hộ vào hoặc sau Ngày Bàn Giao (nếu có) theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và/hoặc thông báo của Bên A và gửi cho Bên A biên nhận đã thanh toán các khoản thuế đó;
- j) Tạo điều kiện thuận lợi cho Bên A/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc bên được Bên A/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành chỉ định trong việc bảo trì, quản lý và vận hành Tòa Nhà;
- k) Sử dụng Căn Hộ đúng mục đích để ở theo quy định của Luật Nhà ở và theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- l) Nộp phạt vi phạm Hợp Đồng và bồi thường tổn thất và thiệt hại cho Bên A thuộc diện phải nộp phạt hoặc bồi thường theo quy định của Hợp Đồng này hoặc theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, tùy từng trường hợp áp dụng;





- m) Trong trường hợp Bên B muốn sửa chữa Căn Hộ để phù hợp với nhu cầu ở của Bên B ("**Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ**"), Bên B phải đảm bảo việc sửa chữa không làm ảnh hưởng đến hệ thống kết cấu chịu lực của Căn Hộ, không làm tăng Diện Tích Sử Dụng Thực Tế của Căn Hộ, không ảnh hưởng đến kiến trúc mặt ngoài của Căn Hộ và của Tòa Nhà, Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ phải được thực hiện và hoàn thành trong vòng sáu (06) tháng kể từ ngày của Biên Bản Bàn Giao ("**Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ**"). Khi thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, Bên B phải tuân thủ các quy định tại Nội Quy Tòa Nhà và/hoặc các quy định khác được ban hành và công khai bởi Bên A/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành /Ban Quản Trị (tùy từng thời điểm) cho công việc sửa chữa, hoàn thiện, cải tạo, lắp đặt trong Tòa Nhà ;
- n) Đảm bảo vẫn đủ điều kiện được mua và sở hữu Căn Hộ phù hợp với quy định của Luật Pháp Việt Nam và các điều khoản, điều kiện được quy định trong Hợp Đồng này; và
- o) Các nghĩa vụ theo quy định tại các điều khoản khác của Hợp Đồng này và quy định của Luật Pháp Việt Nam.

## **ĐIỀU 7. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHÍ, LỆ PHÍ LIÊN QUAN KHÁC**

- 7.1 Bên B phải thanh toán lệ phí trước bạ, các khoản thuế, lệ phí và phí có liên quan đến việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu theo quy định của pháp luật khi Bên A làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B và các khoản phí phát sinh trong thời hạn sở hữu, sử dụng Căn Hộ kể từ thời điểm nhận bàn giao Căn Hộ.
- 7.2 Bên B có trách nhiệm nộp thuế và các khoản lệ phí, chi phí (nếu có) theo quy định pháp luật cho Nhà nước khi Căn Hộ được chuyển giao cho bên thứ ba.
- 7.3 Bên A có trách nhiệm hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của mình cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.
- 7.4 Ngoại trừ Giá Bán Căn Hộ, tất cả các khoản tiền được quy định trong Hợp Đồng này chưa bao gồm Thuế GTGT. Bên B sẽ ngay lập tức thanh toán Thuế GTGT áp dụng cho các số tiền đó theo quy định của pháp luật khi được Bên A và/hoặc các cơ quan có thẩm quyền yêu cầu.
- 7.5 Toàn bộ các khoản phí ngân hàng, phí chuyển tiền và các khoản phí tương tự khác do ngân hàng thu trên bất kỳ khoản thanh toán nào mà Bên B thanh toán cho Bên A sẽ chỉ do một mình Bên B chịu, và Bên B sẽ bảo đảm rằng việc Bên A sẽ luôn luôn nhận được đầy đủ mọi khoản tiền mà Bên B phải thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này.
- 7.6 Nếu Bên A được yêu cầu thanh toán hoặc đã thanh toán thay cho Bên B bất kỳ khoản thuế, phí hoặc lệ phí nào mà Bên B có nghĩa vụ phải trả theo Hợp Đồng này thì Bên B sẽ hoàn trả các khoản tiền đó cho Bên A ngay khi Bên A gửi văn bản yêu cầu hoàn trả các khoản tiền đó.

## **ĐIỀU 8. BÀN GIAO CĂN HỘ**



## 8.1 Điều khoản và điều kiện bàn giao Căn Hộ

### a) Điều kiện bàn giao Căn Hộ:

- (i) Bên A đã hoàn thành các nghĩa vụ như được quy định chi tiết tại Điều 4.3 và Điều 8.3 của Hợp Đồng và các quy định pháp luật có liên quan đến việc mua bán và bàn giao Căn Hộ và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này;
- (ii) Bên B đã hoàn thành đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thanh toán đến hạn được quy định chi tiết tại Điều 3, Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này; và
- (iii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế không nhỏ hơn/lớn hơn 5% so với Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ ghi trong Hợp Đồng này.

### b) Sau khi được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và xác nhận chất lượng xây dựng Tòa Nhà, Bên A sẽ gửi cho Bên B một thông báo về việc bàn giao Căn Hộ cho Bên B và đính kèm thông báo của đơn vị thi công và tư vấn giám sát về việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ ("**Thông Báo Bàn Giao**") thể hiện ngày bắt đầu công việc bàn giao Căn Hộ ("**Ngày Bàn Giao**"), thời hạn hoàn thành công việc bàn giao Căn Hộ, số tiền phải thanh toán cho việc bàn giao Căn Hộ ("**Số Tiền Bàn Giao**") và thủ tục của việc bàn giao Căn Hộ. Cụ thể như sau:

- (i) Số Tiền Bàn Giao sẽ được Bên B thanh toán cho Bên A trước khi Bên B nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên A, bao gồm:
  - Đợt thanh toán thứ [6] được quy định tại Phụ Lục 2 của Hợp Đồng này;
  - Phí Bảo Trì được quy định tại Điều 3.5(b) của Hợp Đồng này;
  - Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ được quy định tại Điều 12.5 của Hợp Đồng;
  - Bất kỳ khoản tiền nào đến hạn mà Bên B phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng vào ngày của Thông Báo Bàn Giao.
- (ii) Sau khi Bên A đã nhận được đầy đủ Số Tiền Bàn Giao, Bên A sẽ tiến hành việc bàn giao Căn Hộ cho Bên B theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này.

## 8.2 Bên A sẽ bàn giao Căn Hộ cho Bên B vào ngày **30 tháng 10 năm 2020** ("**Ngày Dự Tính Bàn Giao**").

Việc bàn giao Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn so với Ngày Dự Tính Bàn Giao, nhưng không vượt quá 90 ngày, kể từ Ngày Dự Tính Bàn Giao và trong trường hợp này Bên A sẽ không bị coi là vi phạm thời hạn bàn giao đã thỏa thuận tại Hợp Đồng này.

Trước Ngày Bàn Giao ít nhất là mười bốn (14) ngày, Bên A phải gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên B.



- 8.3 Căn Hộ được bàn giao cho Bên B phải theo đúng thiết kế đã được duyệt, đúng các thiết bị, vật liệu nêu tại bảng danh mục vật liệu, thiết bị xây dựng mà Các Bên đã thỏa thuận và được đính kèm theo Hợp Đồng này, trừ trường hợp thỏa thuận tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này.
- 8.4 Trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ Ngày Bàn Giao như được nêu tại Thông Báo Bàn Giao, Bên B hoặc người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của Bên B phải đến kiểm tra, đo đạc Căn Hộ trên thực tế và ký vào biên bản ghi nhận việc bàn giao Căn Hộ theo mẫu quy định tại Hợp Đồng này ("**Biên Bản Bàn Giao**").

Trường hợp Bên B không đồng ý với kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế do Bên A cung cấp, Bên B có thể sử dụng bất kỳ đơn vị đo đạc độc lập nào trong danh sách các đơn vị đo đạc độc lập được liệt kê tại Phụ Lục 6 của Hợp Đồng này với toàn bộ chi phí do Bên B chi trả để đo đạc và xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Việc đo đạc và xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ phải được thực hiện trong thời hạn ba mươi (30) ngày nói trên và Bên B đồng ý rằng, Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế sẽ được xác định theo số liệu do bên đo đạc độc lập này cung cấp. Quá thời gian nói trên mà Bên A không nhận được kết quả của việc đo đạc và xác định lại Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ từ Bên B, Bên A sẽ được quyền hiểu rằng Bên B không có bất kỳ ý kiến phản đối nào đối với kết quả đo đạc Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế do Bên A cung cấp.

Trong quá trình kiểm tra Căn Hộ, nếu Bên B phát hiện bất kỳ hạng mục nào của Căn Hộ không được thực hiện theo đúng thỏa thuận tại Hợp Đồng ("**Các Điểm Không Phù Hợp**"), Bên B và đại diện của Bên A sẽ lập biên bản ghi nhận Các Điểm Không Phù Hợp Đó, và Bên A sẽ chịu trách nhiệm khắc phục Các Điểm Không Phù Hợp theo quy trình bảo hành nhà ở quy định tại Điều 10 của Hợp Đồng này. Trường hợp có tranh chấp trong việc xác định Các Điểm Không Phù Hợp, tranh chấp này sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 19 của Hợp Đồng.

Trong trường hợp Bên B hoặc người đại diện theo ủy quyền của Bên B:

- (i) không đến kiểm tra và nhận bàn giao Căn Hộ trong thời hạn nêu tại Thông Báo Bàn Giao của Bên A, hoặc
- (ii) đã đến kiểm tra nhưng không nhận bàn giao Căn Hộ mà không có cơ sở pháp lý phù hợp với quy định tại Hợp Đồng này hoặc quy định của Luật Pháp Việt Nam (trừ các trường hợp thuộc diện thỏa thuận tại Điều 6.1(f) của Hợp Đồng này),

thì kể từ Ngày Bàn Giao như được thông báo trong Thông Báo Bàn Giao, được xem như Bên B đã đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ theo tình trạng thực tế của Căn Hộ. Trong trường hợp này Biên Bản Bàn Giao sẽ vẫn được coi là hợp lệ nếu chỉ có chữ ký của đại diện Bên A. Bên B không được quyền nêu bất cứ lý do không hợp lý nào để không nhận bàn giao Căn Hộ. Trong trường hợp này, việc từ chối nhận bàn giao Căn Hộ như vậy sẽ được coi là Bên B vi phạm Hợp Đồng và sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 13.3 của Hợp Đồng này.



### Các Bên đồng ý rằng:

- (i) Kể từ thời điểm Các Bên ký Biên Bản Bàn Giao, Bên B được toàn quyền sử dụng Căn Hộ và chịu mọi trách nhiệm, rủi ro có liên quan đến Căn Hộ, bất kể Bên B có sử dụng hay chưa sử dụng Căn Hộ.
- (ii) Bên A tùy thuộc vào quyết định của mình có quyền chỉ gửi Thông Báo Bàn Giao cho Bên B sau khi Bên B đã thanh toán đầy đủ các khoản tiền chậm thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này và Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có). Nếu tổng số ngày Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Phụ Lục 02 hoặc bất kỳ khoản tiền phải thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng này vượt quá chín mươi (90) ngày, Bên A sẽ được quyền chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1(b) của Hợp Đồng.

8.5 Để tránh nhầm lẫn, Bên B theo đây hiểu rằng, Bên A bảo lưu toàn bộ quyền sở hữu đối với Căn Hộ cho đến khi Bên B thanh toán cho Bên A đầy đủ các khoản tiền phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này (bao gồm cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán (nếu có)). Sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên B, nếu Bên B không thanh toán đầy đủ và đúng hạn bất kỳ khoản tiền nào phải thanh toán theo quy định của Hợp Đồng này, Bên A, vào bất kỳ thời điểm nào, có quyền thu hồi Căn Hộ từ Bên B và áp dụng các chế tài được quy định tại Điều 13.1 của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 9. GIẤY CHỨNG NHẬN QUYỀN SỞ HỮU**

- 9.1 Trong thời hạn năm mươi (50) ngày kể từ Ngày Bàn Giao, Bên A sẽ thực hiện thủ tục đề cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B. Bên A sẽ có văn bản thông báo cho Bên B về việc nộp các giấy tờ theo quy định của pháp luật và yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B. Trong thời hạn mười bốn (14) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nêu trên của Bên A, nếu Bên B không nộp đầy đủ các giấy tờ được yêu cầu tại thông báo thì coi như Bên B tự nguyện đi làm thủ tục cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu. Khi Bên B tự nguyện làm thủ tục đề nghị cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu thì Bên A phải hỗ trợ và cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý về Căn Hộ cho Bên B.
- 9.2 Trong trường hợp Bên A thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B thì:
  - a) Bên B phải hợp tác với Bên A bao gồm có mặt tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi được yêu cầu; cung cấp các xác nhận, tài liệu, giấy tờ cần thiết; ký kết bổ sung các tài liệu theo yêu cầu hợp lý của Bên A hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu;
  - b) Bên B sẽ phải chịu và thanh toán đầy đủ, đúng hạn Thuế GTGT và mọi khoản thuế, phí, lệ phí, chi phí phát sinh khác mà Luật Pháp Việt Nam yêu cầu Bên B phải trả cho bên thứ ba hoặc nộp vào ngân sách Nhà nước khi thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B;



- c) Nếu trong quá trình xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu, các cơ quan có thẩm quyền có bất kỳ câu hỏi hay yêu cầu cung cấp thêm thông tin, tài liệu gì liên quan đến giao dịch chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ của Bên B theo quy định tại Điều 11 của Hợp Đồng, Bên B có trách nhiệm cung cấp và thực hiện theo yêu cầu của các cơ quan nói trên; và
- d) Bên B thừa nhận rằng do việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B là thuộc thẩm quyền duy nhất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên thời gian xem xét và chấp thuận là hoàn toàn phụ thuộc vào cơ quan này. Bên A sẽ nỗ lực tối đa để tạo mọi điều kiện thuận lợi cho việc cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B, tuy nhiên, Bên A sẽ không chịu trách nhiệm trong trường hợp thời gian cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu bị kéo dài không phải do lỗi từ Bên A.

## **ĐIỀU 10. BẢO HÀNH**

- 10.1 Bên A có trách nhiệm bảo hành Căn Hộ theo đúng quy định tại Điều 85 của Luật Nhà ở và các quy định sửa đổi, bổ sung các quy định đó theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước vào từng thời điểm.
- 10.2 Khi bàn giao Căn Hộ cho Bên B, Bên A sẽ thông báo và cung cấp cho Bên B một (01) bản sao biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật xây dựng để Các Bên xác định thời điểm bảo hành nhà ở.
- 10.3 Thời gian Bảo Hành Nhà Ở là sáu mươi (60) tháng được tính từ ngày Bên A ký biên bản nghiệm thu đưa Tòa Nhà vào sử dụng theo quy định của pháp luật về xây dựng. Nội dung Bảo Hành Nhà Ở bao gồm sửa chữa, khắc phục các hư hỏng đối với các hạng mục hoặc công trình xây dựng, bao gồm: khung, cột, dầm, sàn, tường, trần, mái, sân thượng, cầu thang bộ, các phần ốp, lát, trát, hệ thống cấp điện sinh hoạt, cấp điện chiếu sáng, bể nước và hệ thống cấp nước sinh hoạt, bể phốt và hệ thống thoát nước thải, chất thải sinh hoạt, khắc phục các trường hợp nghiêng, lún, nứt, sụt nhà ở. Đối với các thiết bị khác gắn với Căn Hộ thì Bên A, thực hiện bảo hành sửa chữa, thay thế theo thời hạn quy định của nhà sản xuất.  
  
Bên A có trách nhiệm thực hiện Bảo Hành Nhà Ở bằng cách sửa chữa hư hỏng hoặc thay thế các điểm bị khuyết tật có chất lượng tương đương hoặc tốt hơn. Việc thay thế hoặc sửa chữa do Bên A hoặc bên được Bên A ủy quyền thực hiện.
- 10.4 Bên B phải thông báo bằng văn bản cho Bên A về những hư hỏng thuộc diện được bảo hành trong thời hạn năm (05) ngày làm việc kể từ ngày phát hiện ra những hư hỏng nói trên. Trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ khi nhận được thông báo của Bên B, Bên A có trách nhiệm thực hiện bảo hành theo đúng thỏa thuận trong Hợp Đồng này và theo quy định của pháp luật liên quan. Bên B phải tạo điều kiện để Bên A thực hiện Bảo Hành Nhà Ở. Nếu Bên A chậm thực hiện việc Bảo Hành Nhà Ở mà gây tổn thất và thiệt hại cho Bên B thì phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Bên B đối với tổn thất và thiệt hại thực tế đó.
- 10.5 Bên A không có nghĩa vụ thực hiện Bảo Hành Nhà Ở trong các trường hợp sau đây:



- a) Hao mòn tự nhiên do sử dụng của Bên B
- b) Tồn thất và hư hỏng do lỗi của Bên B hoặc của bất kỳ người sử dụng hoặc của bên thứ ba nào khác gây ra;
- c) Tồn thất và hư hỏng do Sự Kiện Bất Khả Kháng;
- d) Khi kết thúc thời hạn bảo hành như quy định tại Điều 10.3 của Hợp Đồng này;
- e) Các trường hợp khác không thuộc nội dung Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 10.3 của Hợp Đồng này, bao gồm cả những thiết bị, bộ phận gắn liền Căn Hộ do Bên B tự lắp đặt hoặc tự sửa chữa;

10.6 Khi kết thúc thời hạn Bảo Hành Nhà Ở theo quy định tại Điều 10.3 của Hợp Đồng này, việc sửa chữa các hư hỏng thuộc trách nhiệm của Bên B. Việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng và pháp luật về nhà ở.

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

11.1 Nếu Bên B có nhu cầu thế chấp Căn Hộ cho tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam trước khi Bên B được cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu thì Bên B phải thông báo trước bằng văn bản cho Bên A để Các Bên làm các thủ tục cần thiết theo quy định.

11.2 Trong trường hợp bộ hồ sơ xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Căn Hộ chưa được nộp cho cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật 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 này theo quy định của pháp luật về nhà ở. Bên A không được thu thêm bất kỳ một khoản phí nào để xác nhận việc chuyển nhượng Hợp Đồng.

11.3 Các Bên thống nhất rằng, Bên B được chuyển nhượng Hợp Đồng cho bên thứ ba ("**Chuyển Nhượng**") khi có đủ các điều kiện sau đây:

- a) Căn Hộ hiện đang không bị thế chấp tại tổ chức tín dụng (trừ trường hợp được ngân hàng có liên quan chấp thuận cho Chuyển Nhượng) hoặc không thuộc diện bị hạn chế Chuyển Nhượng theo quyết định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hoặc không có tranh chấp với bên thứ ba;
- b) Bên B đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán liên quan đến Căn Hộ đối với Bên A theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này;
- c) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải đủ điều kiện được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam theo quy định của Luật Pháp Việt Nam tại thời điểm chuyển nhượng;
- d) Bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng phải cam kết tuân thủ các thỏa thuận của Bên A và Bên B trong Hợp Đồng này.

11.4 Trong cả hai trường hợp nêu tại Điều 11.1 và Điều 11.2 của Hợp Đồng này, người mua lại Căn Hộ hoặc bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này đều có các quyền và phải thực hiện các nghĩa vụ của Bên B theo thỏa thuận trong Hợp Đồng này và trong Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này.



## **ĐIỀU 12. PHÂN SỞ HỮU RIÊNG, PHÂN SỞ HỮU CHUNG VÀ VIỆC SỬ DỤNG CĂN HỘ TRONG TÒA NHÀ**

- 12.1 Bên B được quyền sở hữu riêng đối với Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B và các trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với Căn Hộ như được quy định tại Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này; có quyền sở hữu chung, sử dụng chung đối với phần diện tích, thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung như được quy định tại Điều 12.3 của Hợp Đồng này.
- 12.2 Các phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A như sau:
- (i) Các căn hộ thuộc Tòa Nhà mà Bên A giữ lại không bán hoặc chưa bán hết;
  - (ii) Các diện tích, trang thiết bị được liệt kê tại Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng này ....
- 12.3 Phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung khác với phần diện tích và trang thiết bị được quy định tại Điều 12.1 và Điều 12.2 trên đây, sẽ được quy định tại Phần VI của Phụ Lục 1 được đính kèm trong Hợp Đồng này.
- 12.4 Các Bên nhất trí thỏa thuận mức Phí Quản Lý Vận Hành như sau:
- a) Sau ba mươi (30) ngày kể từ Ngày Bàn Giao theo quy định tại Điều 8.1(b) của Hợp Đồng này đến thời điểm Ban Quản Trị được thành lập và ký hợp đồng quản lý, vận hành Tòa Nhà với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Phí Quản Lý Vận Hành sẽ theo quy định của Nội Quy Tòa Nhà đính kèm Hợp Đồng này. Phí Quản Lý Vận Hành được tính dựa trên Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế. Mức phí này có thể được điều chỉnh dựa trên việc quản lý, vận hành Tòa Nhà trên thực tế tại từng thời điểm. Bên B có trách nhiệm đóng đầy đủ Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định của Nội Quy Tòa Nhà.
  - b) Sau khi Ban Quản Trị được thành lập thì danh mục Dịch Vụ Quản Lý Vận Hành, Phí Quản Lý Vận Hành và việc đóng Phí Quản Lý Vận Hành sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định và do Ban Quản Trị thỏa thuận cụ thể với Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
  - c) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ phù hợp với quy định về mức phí quản lý vận hành của UBND TP Hà Nội, trừ trường hợp Các Bên có thỏa thuận khác.
- 12.5 Các thỏa thuận khác được Các Bên thống nhất như sau:
- a) Tất cả các chủ sở hữu căn hộ trong Tòa Nhà sẽ có quyền sử dụng các tiện ích chung tại Dự Án khi và vào thời điểm các tiện ích đó được cung cấp.



- b) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ không bao gồm bất kỳ (các) phí dịch vụ nào để sử dụng (i) Khu Đậu Xe (Dân Cư) và (ii) các dịch vụ giá trị gia tăng khác được chỉ định trong Tòa Nhà.
- c) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ không bao gồm bất kỳ (các) khoản phí dịch vụ nào để sử dụng bất kỳ tiện ích nào trong phạm vi Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A. Tuy nhiên, theo toàn quyền quyết định của Bên A, Bên A có thể cấp cho những người cư ngụ quyền sử dụng tạm thời bất kỳ phần nào của tiện ích đó, luôn luôn với điều kiện là những người cư ngụ này phải chịu kinh phí quản lý và vận hành phần tiện ích đó.
- d) Phí Quản Lý Vận Hành sẽ được Bên B thanh toán và chuyển khoản vào tài khoản riêng nhằm mục đích quản lý và vận hành Tòa Nhà theo quy định của pháp luật và tại Hợp Đồng này.
- e) Bên B có trách nhiệm thanh toán các chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung.
- g) Trường hợp Bên B có nhu cầu thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ như quy định tại Điều 6.2(m) trên đây, Bên B có trách nhiệm nộp một khoản tiền đặt cọc là ba mươi triệu [(30.000.000) đồng cho Bên A ("**Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ**") trước thời điểm ký Biên Bản Bàn Giao. Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ sẽ do Bên A xử lý như quy định dưới đây:
- (i) Trong trường hợp Bên B hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ trong Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ như xác nhận bởi Bên A, Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Nội Quy Tòa Nhà đính kèm theo Hợp Đồng này, Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ sẽ được hoàn trả cho Bên B bởi Bên A/Ban Quản Trị sau khi khấu trừ tất cả các chi phí và phí tổn thực tế phát sinh cho Bên A/Ban Quản Trị để khắc phục các thiệt hại xảy ra với các căn hộ khác, Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A, Phần Sở Hữu Chung, và tất cả các tài sản trong đó gây ra một cách trực tiếp bởi Bên B hoặc nhà thầu của Bên B trong suốt quá trình thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ. Để tránh nhầm lẫn, nếu chi phí và phí tổn phát sinh cho Bên A/Ban Quản Trị đối với các thiệt hại như đã đề cập nêu trên nhiều hơn Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ, Bên B có nghĩa vụ thanh toán phần chênh lệch ngay khi được yêu cầu bởi Bên A/Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- (ii) Trong trường hợp Bên B không hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ vào ngày kết thúc Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ như quy định tại Hợp Đồng này, Bên A sẽ có quyền giữ lại Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ như là một khoản tiền phạt. Ngoài ra, để đảm bảo việc sinh hoạt chung của Tòa Nhà cũng như để không gây ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của những người xung quanh, Bên B sẽ phải thực hiện Sửa Chữa Căn Hộ theo ca/giờ do Bên A yêu cầu và tuân thủ toàn bộ các quy định,





yêu cầu của Ban Quản Trị/ Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành phù hợp với Nội Quy Tòa Nhà. Để tránh nhầm lẫn, việc Bên A giữ lại Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ theo quy định tại điều này sẽ độc lập và không ảnh hưởng đến việc Bên A thực hiện các quyền khác hoặc các chế tài khác.

- h) Trong mọi trường hợp, Bên B sẽ không ngăn cản các chủ sở hữu các căn hộ khác sử dụng bất kỳ phần nào của Phần Sở Hữu Chung.
- i) Quy hoạch phát triển của Khu Trung Tâm khu đô thị Tây Hồ Tây có thể được thay đổi theo kế hoạch kinh doanh của Bên A, các nhà đầu tư thứ cấp của Bên A, và chấp thuận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

### **ĐIỀU 13. TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN VÀ VIỆC XỬ LÝ VI PHẠM HỢP ĐỒNG**

13.1 Các Bên thống nhất biện pháp khắc phục trong trường hợp Bên B chậm trễ thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì như sau:

- a) Nếu Bên B chậm thanh toán bất kỳ số tiền đến hạn nào của Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì theo thỏa thuận tại Điều 3 và Phụ Lục 2, Phí Quản Lý Vận Hành theo quy định tại Điều 12.4 và/hoặc Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ theo quy định tại Điều 12.5 của Hợp Đồng này quá thời hạn mười (10) ngày, kể từ ngày đến hạn phải thanh toán, thì Bên B sẽ phải thanh toán thêm khoản tiền lãi chậm thanh toán với mức lãi suất là 0,05% cho một (01) ngày trên khoản tiền chậm thanh toán ("**Tiền Lãi Chậm Thanh Toán**"), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian mười (10) ngày nói trên cho đến ngày Bên B hoàn thành việc thanh toán các khoản tiền nêu trên.
- b) Nếu tổng số ngày Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3, Phụ Lục 2, Điều 12.4 và/hoặc Điều 12.5 và hoặc bất kỳ khoản tiền phải thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng này vượt quá chín mươi (90) ngày, Bên A sẽ gửi cho Bên B một (01) văn bản thông báo yêu cầu Bên B thanh toán toàn bộ số tiền mà Bên B chậm thanh toán (kể cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có). Sau khi Bên A gửi thông báo nêu trên cho Bên B, nếu Bên B vẫn không thanh toán số tiền được yêu cầu trong thời hạn nêu tại thông báo của Bên A, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên B và Hợp Đồng sẽ được chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên A.

Trong trường hợp, Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định trên đây, Bên A được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Ngoài ra, Bên A còn có quyền yêu cầu Bên B:

- (i) Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên A theo quy định tại Điều 13.1(a) của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên A;



- (ii) Thanh toán tiền phạt tương đương với 8% của Giá Bán Căn Hộ cho Bên A;
- (iii) Bồi thường cho Bên A bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự, có thể bao gồm các phí tổn, chi phí, phí và lệ phí sau đây mà Bên A có thể gánh chịu để cho thuê/bán Căn Hộ cho bên thuê/bên mua mới theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên, hoặc phán quyết của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp xảy ra tranh chấp tùy từng trường hợp:
  - Các phí tổn và chi phí cho các nhân viên, đại lý của Bên A, bên môi giới hoặc bên thứ ba để tìm kiếm một bên thuê/bên mua mới cho Căn Hộ;
  - Các phí tổn và chi phí cho công ty dịch vụ để quảng cáo Căn Hộ để cho thuê/bán;
  - Các khoản phí pháp lý liên quan đến việc cho thuê/bán Căn Hộ;
  - Các phí tổn, chi phí, phí và lệ phí cho các thủ tục công việc giấy tờ, công chứng và chứng thực, đi lại và ăn ở nhằm mục đích cho thuê/bán Căn Hộ cho bên thuê/bên mua mới;
  - Tổn thất và thiệt hại thực tế khác (nếu có) mà Bên A gánh chịu.

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên A chấm dứt Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A mà không tính lãi, sau khi khấu trừ đi các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) Điều 13.1(b) của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên A được quyền khấu trừ, Bên A sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

- c) Sau khi Căn Hộ được bàn giao cho Bên B theo quy định tại Điều 8 của Hợp Đồng này, nếu tổng số ngày Bên B chậm trễ thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo quy định tại Điều 3, Phụ Lục 2, Điều 12.4 và/hoặc Điều 12.5 và/hoặc bất kỳ khoản phải thanh toán nào khác theo quy định của Hợp Đồng này vượt quá sáu mươi (60) ngày, Bên A sẽ gửi cho Bên B một (01) văn bản thông báo yêu cầu Bên B thanh toán số tiền đó (kể cả Tiền Lãi Chậm Thanh Toán, nếu có). Sau khi nhận được thông báo nêu trên của Bên A, nếu Bên B vẫn không thanh toán đầy đủ số tiền được yêu cầu, Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên B. Trong trường hợp này, Hợp Đồng sẽ được chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên A. Bên B ngoài nghĩa vụ hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên A, còn phải:
  - (i) Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên A theo quy định tại Điều 13.1(a) của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên A;
  - (ii) Thanh toán tiền phạt tương đương với 8% của Giá Bán Căn Hộ cho Bên A;
  - (iii) Bồi thường cho Bên A bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật



Dân sự, có thể bao gồm các phí tổn, chi phí, phí và lệ phí sau đây mà Bên A có thể gánh chịu để cho thuê/bán Căn Hộ cho bên thuê/bên mua mới theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên hoặc phán quyết của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp xảy ra tranh chấp tùy từng trường hợp:

- Các phí tổn và chi phí cho các nhân viên, đại lý của Bên A, bên môi giới hoặc bên thứ ba để tìm kiếm một bên thuê/bên mua mới cho Căn Hộ;
- Các phí tổn và chi phí cho công ty dịch vụ để quảng cáo Căn Hộ để cho thuê/bán;
- Các khoản phí pháp lý liên quan đến việc cho thuê/bán Căn Hộ;
- Các phí tổn, chi phí, phí và lệ phí cho các thủ tục công việc giấy tờ, công chứng và chứng thực, đi lại và ăn ở nhằm mục đích cho thuê/bán Căn Hộ cho bên thuê/bên mua mới;
- Các phí tổn và chi phí liên quan đến Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ như được quy định tại Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này (nếu có);
- Các phí tổn và chi phí cho việc khôi phục lại nguyên trạng Căn Hộ;
- Tồn thất và thiệt hại thực tế khác (nếu có) mà Bên A gánh chịu.

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên A chấm dứt Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) Điều 13.1(c) của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên A được quyền khấu trừ, Bên A sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

- d) Để thu hồi Căn Hộ, Bên A sẽ gửi một thông báo bằng văn bản cho Bên B ("**Thông Báo Thu Hồi**") yêu cầu hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên A trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của Thông Báo Thu Hồi. Trong trường hợp Bên B chậm trễ hoặc không thực hiện việc hoàn trả lại Căn Hộ cho Bên A theo quy định tại Thông Báo Thu Hồi, Bên A sẽ:
- (i) gửi một văn bản nhắc nhở cho Bên B về việc hoàn trả lại Căn Hộ ("**Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ**") trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ;
  - (ii) trong trường hợp Căn Hộ không được hoàn trả cho Bên A theo thời gian quy định tại Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ như quy định tại mục (i) trên đây, Bên A sẽ gửi một văn bản nhắc nhở lần thứ hai cho Bên B ("**Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai**") yêu cầu hoàn trả Căn Hộ cho Bên A trong vòng ba (03) ngày làm việc kể từ ngày của Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai. Bất kỳ sự chậm trễ hoặc không thực hiện việc hoàn trả Căn Hộ cho Bên A theo quy định tại Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai sẽ làm phát sinh quyền của Bên A để sử dụng bất kỳ và tất cả hành động mà Bên A có thể thực hiện theo quy định của pháp luật và Hợp Đồng này để thu hồi Căn Hộ từ Bên B; hoặc
  - (iii) trong trường hợp Căn Hộ không được hoàn trả cho Bên A theo thời gian quy định tại Thư Nhắc Hoàn Trả Căn Hộ Lần Hai, Bên A sẽ gửi một



thông báo về việc Bên A sẽ cưỡng chế thu hồi Căn Hộ (“**Thông Báo Cưỡng Chế Thu Hồi**”). Vào ngày cưỡng chế thu hồi Căn Hộ theo quy định tại Thông Báo Cưỡng Chế Thu Hồi, Bên A sẽ được toàn quyền quyết định trong việc thực hiện các hành động sau (“**Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ**”):

- thay đổi chìa khóa ra/vào hoặc thẻ từ để ra vào Căn Hộ; và/hoặc
- di dời và vận chuyển tất cả các phụ kiện, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ và đưa Căn Hộ về lại điều kiện ban đầu khi chưa được bàn giao cho Bên B.

Để tránh nhầm lẫn, Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ sẽ được thực hiện bởi Bên A dưới sự chứng kiến của bất kỳ đơn vị thừa phát lại nào được cấp phép hoạt động tại TP Hà Nội (“**Thừa Phát Lại**”) cho dù có hoặc không có sự có mặt của Bên B. Bên A sẽ gửi cho Bên B một bản sao của vi bằng được phát hành bởi Thừa Phát Lại về Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ (“**Vi Bằng Thừa Phát Lại**”).

Vì mục đích nêu tại mục (iii) Điều 13.1(d) của Hợp Đồng này, các chi phí và phí tổn thực tế liên quan đến Việc Cưỡng Chế Thu Hồi Căn Hộ (có thể bao gồm các chi phí chi trả cho Thừa Phát Lại, chi phí di dời và vận chuyển tất cả các phụ kiện, đồ đạc và nội thất ra khỏi Căn Hộ, và/hoặc chi phí thuê kho bãi để chứa các phụ kiện, đồ đạc và nội thất này) sẽ do Bên B chịu.

Bên B có nghĩa vụ xử lý tất cả các phụ kiện, đồ đạc và nội thất được Bên A di dời theo quy định tại mục (iii) Điều 13.1(d) của Hợp Đồng trong vòng mười bốn (14) ngày kể từ ngày của Vi Bằng Thừa Phát Lại và đồng ý rằng nếu Bên B không thực hiện nghĩa vụ này thì ngay khi thời hạn để thực hiện nghĩa vụ này chấm dứt, Bên A được toàn quyền xử lý đối với tất cả các các phụ kiện, đồ đạc và nội thất này.

13.2 Các Bên theo đây thống nhất biện pháp khắc phục sau đây trong trường hợp Bên A chậm trễ bàn giao Căn Hộ cho Bên B như sau:

- a) Trong trường hợp Bên B đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ và Phí Bảo Trì theo tiến độ thanh toán thỏa thuận và đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên A chậm bàn giao Căn Hộ cho Bên B quá chín mươi (90) ngày, kể từ ngày kế tiếp Ngày Dự Tính Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên A phải thanh toán cho Bên B khoản tiền phạt bằng tiền lãi phát sinh của toàn bộ số tiền của Giá Bán Căn Hộ mà Bên A đã nhận từ Bên B với lãi suất áp dụng đối với Bên B như nêu tại Điều 13.1(a) (“**Tiền Lãi Chậm Bàn Giao**”), được tính từ ngày kế tiếp ngày kết thúc khoảng thời gian chín mươi (90) ngày nói trên cho đến Ngày Bàn Giao.
- b) Trong trường hợp Bên B đã thanh toán Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì theo tiến độ thanh toán thỏa thuận và đã khắc phục tất cả các vi phạm về nghĩa vụ thanh toán quy định trong Hợp Đồng này (nếu có) nhưng Bên A chậm bàn giao Căn Hộ cho



Bên B quá một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày kế tiếp Ngày Dự Tính Bàn Giao theo thỏa thuận tại Điều 8 của Hợp Đồng này thì Bên A phải có văn bản thông báo cho Bên B biết lý do chậm bàn giao Căn Hộ và đề xuất một ngày bàn giao khác để bàn giao Căn Hộ cho Bên B xem xét (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận bổ sung về ngày bàn giao khác, hoặc (ii) quyết định chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một thông báo chấm dứt cho Bên A (trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên B).

Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định trên đây, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày chấm dứt Hợp Đồng, Bên A phải:

- (i) Hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán mà không tính lãi;
- (ii) Thanh toán cho Bên B Tiền Lãi Chậm Bàn Giao theo quy định tại Điều 13.2(a) của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên B;
- (iii) Thanh toán cho Bên B một khoản tiền phạt tương đương 8% của Giá Bán Căn Hộ; và
- (iv) Bồi thường cho Bên B bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại trực tiếp, thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự.

13.3 Nếu Căn Hộ đáp ứng tất cả điều kiện bàn giao theo quy định của Hợp Đồng này vào Ngày Bàn Giao ghi trong Thông Báo Bàn Giao mà Bên B chậm nhận bàn giao Căn Hộ, thì không làm ảnh hưởng đến bất kỳ quy định nào khác trong Hợp Đồng này, Bên A có thể dành cho Bên B một thời hạn để giải quyết việc chậm nhận bàn giao Căn Hộ của Bên B (không quá một trăm tám mươi (180) ngày). Vào thời điểm kết thúc thời hạn nêu trên, nếu Bên B tiếp tục (i) từ chối nhận bàn giao Căn Hộ (trừ trường hợp Bên B được quyền từ chối nhận bàn giao Căn Hộ theo quy định tại Điều 6.1(f) của Hợp Đồng này) và/hoặc (ii) không trả lời có nhận bàn giao Căn Hộ hay không thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này bằng cách gửi một (01) thông báo chấm dứt cho Bên B. Trong trường hợp này Hợp Đồng sẽ chấm dứt vào ngày ghi tại thông báo chấm dứt của Bên A.

Trong trường hợp Hợp Đồng bị chấm dứt theo quy định trên đây, Bên A được quyền bán Căn Hộ cho (các) bên mua khác mà không cần có sự đồng ý của Bên B. Ngoài ra, Bên B còn phải:

- (i) Thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán cho Bên A theo quy định tại Điều 13.1(a) của Hợp Đồng này tính đến ngày chấm dứt Hợp Đồng theo thông báo chấm dứt của Bên A (nếu có);
- (ii) Thanh toán tiền phạt tương đương với 8% của Giá Bán Căn Hộ cho Bên A; và



- (iii) Bồi thường thường cho Bên A bất kỳ và toàn bộ tổn thất và thiệt hại thực tế phát sinh từ việc chấm dứt Hợp Đồng theo các quy định hiện hành của Bộ luật Dân sự, có thể bao gồm các phí tổn, chi phí, phí và lệ phí sau đây mà Bên A có thể gánh chịu để cho thuê/bán Căn Hộ cho bên thuê/bên mua mới theo thỏa thuận cụ thể của Các Bên, hoặc phán quyết của cơ quan có thẩm quyền trong trường hợp xảy ra tranh chấp tùy từng trường hợp:
- Các phí tổn và chi phí cho các nhân viên, đại lý của Bên A, bên môi giới hoặc bên thứ ba để tìm kiếm một bên thuê/bên mua mới cho Căn Hộ;
  - Các phí tổn và chi phí cho công ty dịch vụ để quảng cáo Căn Hộ để cho thuê/bán;
  - Các khoản phí pháp lý liên quan đến việc cho thuê/bán Căn Hộ;
  - Các phí tổn, chi phí, phí và lệ phí cho các thủ tục công việc giấy tờ, công chứng và chứng thực, đi lại và ăn ở nhằm mục đích cho thuê/bán Căn Hộ cho bên thuê/bên mua mới;
  - Tổn thất và thiệt hại thực tế khác (nếu có) mà Bên A gánh chịu.

Trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày Bên A chấm dứt Hợp Đồng, Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A (bao gồm cả Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ (nếu có)) mà không tính lãi, sau khi khấu trừ các khoản tiền nêu tại mục (i), (ii), (iii) Điều 13.3 của Hợp Đồng này. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp tất cả các khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A thấp hơn so với tổng giá trị các khoản tiền Bên A được quyền khấu trừ, Bên A sẽ được giữ lại tất cả các khoản tiền này.

Để làm rõ, trong trường hợp Bên B đã thanh toán đầy đủ và đúng hạn Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì theo quy định tại Điều 3 và Phụ Lục 2, nếu Bên B chậm nhận bàn giao Căn Hộ thì Bên B sẽ chỉ phải thanh toán các khoản tiền nêu tại mục (ii), (iii) Điều 13.3 của Hợp Đồng này (không phải thanh toán Tiền Lãi Chậm Thanh Toán như nêu tại mục (i) Điều 13.3 của Hợp Đồng).

#### 13.4 Các thỏa thuận khác do Các Bên thỏa thuận:

a) Các Bên đồng ý rằng:

- (i) Trường hợp Bên A chậm bàn giao Căn Hộ tạm thời cho Bên B như quy định tại Điều 13.2(b) của Hợp Đồng này, Bên A sẽ gửi cho Bên B một (01) thông báo bằng văn bản nêu rõ lý do chậm bàn giao và đề xuất ngày bàn giao mới. Nếu Bên B không đồng ý với đề xuất của Bên A, trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày nhận được thông báo nêu trên của Bên A, Bên B sẽ gửi cho Bên A ý kiến phản hồi bằng văn bản đối với đề xuất của Bên A hoặc thông báo chấm dứt Hợp Đồng. Nếu Bên A không nhận được ý kiến phản hồi hoặc thông báo chấm dứt Hợp Đồng của Bên B trong thời hạn nói trên, Bên B sẽ được xem như đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này với thỏa thuận về ngày bàn giao Căn Hộ mới như trong thông báo đề xuất của Bên A. Trong trường hợp này, Bên A sẽ thanh toán Tiền Lãi Chậm Bàn Giao cho Bên B theo quy định tại Điều 13.2(a) của Hợp Đồng này.



- (ii) Nếu Bên A tiếp tục vi phạm nghĩa vụ bàn giao theo văn bản thông báo mà Bên A đã gửi thì Bên B có quyền (i) tiếp tục thực hiện Hợp Đồng này theo thỏa thuận bổ sung về ngày dự tính bàn giao khác hoặc (ii) quyết định chấm dứt Hợp Đồng này theo quy định tại Điều 13.2(b) của Hợp Đồng này.
- b) Tuy nhiên, nếu (i) vi phạm của Bên B là nguyên nhân trực tiếp dẫn tới vi phạm của Bên A trong việc thực hiện Hợp Đồng này, ví dụ như việc Bên B vi phạm các nghĩa vụ thanh toán, vi phạm Luật Pháp Việt Nam, hoặc (ii) trong trường hợp xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng, hoặc (iii) trong trường hợp Bên A chậm bàn giao Căn Hộ nhưng không chậm hơn chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Dự Tính Bàn Giao, thì Bên A KHÔNG được coi là vi phạm Hợp Đồng này và KHÔNG phải chịu Tiền Lãi Chậm Bàn Giao trong phạm vi (i) được cho phép như quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự; hoặc (ii) trong thời gian diễn ra Sự Kiện Bất Khả Kháng; hoặc (iii) trong thời gian chín mươi (90) ngày kể từ Ngày Dự Tính Bàn Giao.
- c) (i) Tiền Lãi Chậm Thanh Toán mà Bên B phải thanh toán cho Bên A theo quy định tại Điều 13.1(a) của Hợp Đồng này, (ii) Tiền Lãi Chậm Bàn Giao mà Bên A phải thanh toán cho Bên B theo quy định tại Điều 13.2(a), Điều 13.2(b) và Điều 13.4(a) của Hợp Đồng này, sẽ phát sinh từng ngày và được tính theo phương pháp lãi đơn dựa trên số ngày thực tế trôi qua.

## **ĐIỀU 14. CAM KẾT CỦA CÁC BÊN**

### **14.1 Bên A cam kết:**

- a) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này thuộc quyền sở hữu của Bên A và không thuộc diện đã bán cho người khác, không thuộc diện bị cầm giao dịch theo quy định của pháp luật liên quan;
- b) Căn Hộ nêu tại Điều 2 của Hợp Đồng này được xây dựng theo đúng quy hoạch, thiết kế và các bản vẽ được duyệt đã được Bên A cung cấp cho Bên B, theo chất lượng và các vật liệu xây dựng được mô tả trong Hợp Đồng này.

### **14.2 Bên B cam kết:**

- a) Đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Căn Hộ, hiểu rõ về hiện trạng quy hoạch, hiện trạng xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội của Dự Án;
- b) Đã được Bên A cung cấp bản sao các giấy tờ, dữ liệu và thông tin cần thiết liên quan đến Căn Hộ theo quy định của Luật Pháp Việt Nam, Bên B đã đọc cẩn thận và hiểu các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này cũng như các phụ lục đính kèm Hợp Đồng này. Bên B đã tìm hiểu mọi vấn đề có liên quan mà Bên B cho là cần thiết để kiểm tra mức độ chính xác của các vấn đề đó;
- c) Số tiền dùng để thanh toán Giá Bán Căn Hộ theo Hợp Đồng này là hợp pháp,



không có tranh chấp với bên thứ ba. Bên A sẽ không chịu trách nhiệm đối với việc tranh chấp khoản tiền mà Bên B đã thanh toán cho Bên A theo Hợp Đồng này. Nếu có tranh chấp về khoản tiền nói trên thì Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực đối với Các 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 Sở Hữu cho Bên B.

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

14.4 Trong trường hợp bất kỳ Điều, khoản, điều kiện nào của Hợp Đồng này bị cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước tuyên là vô hiệu, không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định hiện hành của pháp luật thì các Điều, khoản, điều kiện khác của Hợp Đồng này vẫn có hiệu lực thi hành đối với Các Bên. Các Bên sẽ thống nhất sửa đổi Điều, khoản, điều kiện mà bị vô hiệu, hoặc không có hiệu lực hoặc không thể thi hành theo quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí của Các Bên.

14.5 Các Bên theo đây cam kết thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã quy định trong Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 15. SỰ KIỆN BẤT KHẢ KHÁNG**

15.1. Các Bên nhất trí thỏa thuận bất kỳ trường hợp nào trong các trường hợp sau đây sẽ đều được coi là một Sự Kiện Bất Khả Kháng:

- a) Do chiến tranh hoặc do thiên tai hoặc do thay đổi pháp luật và các chính sách của Việt Nam;
- b) Do phải thực hiện quyết định của cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước hoặc các trường hợp khác do pháp luật quy định;
- c) Do tai nạn ốm đau thuộc diện phải đi cấp cứu tại trung tâm y tế;
- d) Các trường hợp khác do Các Bên thỏa thuận như sau: khủng hoảng chính trị, đại dịch, khủng bố, bạo động dân sự, bạo loạn, đình công/ bãi công/ biểu tình trong thành phố;
- e) Mọi khó khăn về tài chính đơn thuần sẽ không được coi là Sự Kiện Bất Khả Kháng.

15.2. Khi xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng như được định nghĩa tại Điều 15.1 của Hợp Đồng này thì Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng phải thông báo bằng văn bản đính kèm đầy đủ các giấy tờ chứng minh Sự Kiện Bất Khả Kháng cho Bên còn lại trong thời hạn mười bốn (14) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Việc Bên bị tác động không thực hiện được nghĩa vụ của mình do Sự Kiện Bất Khả Kháng sẽ không bị coi là vi phạm Hợp Đồng này nhưng cũng không phải là cơ sở để Bên bị tác động bởi Sự





Kiện Bất Khả Kháng đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này, trừ trường hợp quy định tại Điều 16.1(e) dưới đây.

- 15.3. Việc thực hiện nghĩa vụ theo Hợp Đồng này của Các Bên sẽ được tạm dừng trong thời gian xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng. Các Bên sẽ tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ của mình sau khi Sự Kiện Bất Khả Kháng chấm dứt, trừ trường hợp quy định tại Điều 16.1(e) của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 16. CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG**

16.1 Hợp Đồng này được chấm dứt khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây:

- a) Toàn bộ quyền và nghĩa vụ của Các Bên được quy định tại Hợp Đồng này đã được thực hiện;
- b) Các Bên đồng ý chấm dứt Hợp Đồng bằng văn bản;
- c) Bên A quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.1(b), hoặc Điều 13.1(c), hoặc Điều 13.3 của Hợp Đồng này;
- d) Bên B quyết định chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 13.2(b) của Hợp Đồng này;
- e) Khi Bên bị tác động bởi Sự Kiện Bất Khả Kháng không thể khắc phục được Sự Kiện Bất Khả Kháng để tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của mình trong thời hạn một trăm tám mươi (180) ngày, kể từ ngày xảy ra Sự Kiện Bất Khả Kháng và Các Bên không có thỏa thuận khác thì một trong các Bên có quyền đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và việc chấm dứt Hợp Đồng này không được coi là vi phạm Hợp Đồng.

16.2 Việc xử lý hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng trong các trường hợp quy định tại Điều 16.1 của Hợp Đồng này như sau:

- a) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 16.1(a) của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ thực hiện thủ tục cần thiết để thanh lý Hợp Đồng.
- b) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 16.1(b) của Hợp Đồng này, Các Bên sẽ ký kết thỏa thuận quy định cụ thể các điều khoản, điều kiện và thời hạn chấm dứt Hợp Đồng.
- c) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 16.1(c) của Hợp Đồng này, hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tương ứng tại Điều 13.1(b), hoặc Điều 13.1(c), hoặc Điều 13.3 của Hợp Đồng này.
- d) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 16.1(d) của Hợp Đồng này, hậu quả do chấm dứt Hợp Đồng sẽ được xử lý theo quy định tương ứng tại Điều 13.2(b) của Hợp Đồng này.



- e) Trường hợp Hợp Đồng chấm dứt theo quy định tại Điều 16.1(e) của Hợp Đồng này, hậu quả sẽ được giải quyết theo quy định pháp luật.

16.3 Ngoại trừ Sự Kiện Bất Khả Kháng, trong tất cả các trường hợp chấm dứt Hợp Đồng theo quy định tại Điều 16.1 của Hợp Đồng này, Bên B sẽ hỗ trợ Bên A, ký các tài liệu cần thiết theo yêu cầu của Bên A, và thực hiện bất kỳ thủ tục cần thiết nào theo quy định của pháp luật hiện hành để chấm dứt Hợp Đồng và Bên A bán lại Căn Hộ cho bên mua khác.

## **ĐIỀU 17. THÔNG BÁO VÀ THƯ TÍN**

17.1 Mọi thông báo, yêu cầu, khiếu kiện hoặc thư tín, v.v. ("**Thông Báo**") gửi từ một Bên cho Bên kia phải được lập thành văn bản và được gửi đến địa chỉ nêu tại phần đầu của Hợp Đồng. Bất kỳ thay đổi nào về địa chỉ liên lạc phải được Bên B thông báo cho Bên A theo mẫu quy định tại Phụ Lục 6. Hình thức thông báo giữa Các Bên: gửi chuyển phát nhanh, thư điện tử hoặc trao tay.

17.2 Mọi Thông Báo gửi từ một Bên cho Bên kia theo Hợp Đồng này sẽ được xem là đã được Bên kia nhận:

- a) Vào ngày nhận nếu Thông Báo được giao tại địa chỉ của Bên B nêu tại phần đầu của Hợp Đồng này hoặc một địa chỉ khác theo thông báo của Bên B và có ký nhận bởi Bên B hoặc 1 người thuộc thành viên trong gia đình của Bên B; hoặc
- b) Ngay khi hết hai (2) ngày làm việc tính từ ngày của chứng từ chuyển phát thư có bảo đảm nếu được gửi bằng chuyển phát thư có bảo đảm.

17.3 Các Bên đồng ý thêm rằng nếu bất kỳ người nào cư ngụ tại địa chỉ của Bên B như được quy định tại Điều 17.1 trên đây, hoặc bất kỳ thành viên nào trong hộ gia đình của Bên B thay mặt Bên B nhận Thông Báo mà Bên A gửi cho Bên B và/hoặc ký hóa đơn nhận thư do đơn vị cung cấp dịch vụ chuyển phát nhanh cung cấp (nếu có) thì coi như (i) Bên B đã nhận được Thông Báo đó và (ii) Bên A đã gửi Thông Báo đó đến đúng địa chỉ, đúng tên người nhận thông báo, đúng hình thức thông báo được nêu tại Điều 17.1 của Hợp Đồng này.

## **ĐIỀU 18. CÁC THỎA THUẬN KHÁC**

18.1 Các quyền và biện pháp khắc phục trong Hợp Đồng này được kết hợp và không loại trừ bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác được pháp luật quy định, trừ khi được loại trừ một cách rõ ràng trong Hợp Đồng này.

18.2 Trong phạm vi tối đa được Luật Pháp Việt Nam cho phép, việc một Bên nào bỏ qua bất kỳ vi phạm nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này sẽ không được xem là việc Bên đó sẽ bỏ qua bất kỳ sự tái phạm nào hoặc vi phạm mới nào của Bên còn lại đối với Hợp Đồng này. Việc một Bên không thực hiện hoặc chậm thực hiện quyền hoặc biện pháp khắc phục nào của mình theo Hợp Đồng này hoặc theo pháp luật sẽ không ngăn cản việc



Bên đó tiếp tục thực hiện hoặc thực hiện dưới hình thức khác bất kỳ quyền hoặc biện pháp khắc phục nào khác.

- 18.3 Các quyền sử dụng chung, quyền sở hữu chung và/hoặc quyền sở hữu riêng đối với Căn Hộ, Phần Sở Hữu Chung chỉ được chuyển giao cho Bên B khi thanh toán đầy đủ Giá Bán Căn Hộ, Phí Bảo Trì và tất cả các khoản tiền khác đến hạn phải trả theo Hợp Đồng này cho Bên A.
- 18.4 Luôn luôn với điều kiện là việc chuyển nhượng Hợp Đồng này được hoàn tất theo quy định của Luật Pháp Việt Nam và/hoặc được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước công nhận, bên nhận chuyển nhượng Hợp Đồng này sẽ tiếp nhận từ Bên chuyển nhượng toàn bộ các quyền và nghĩa vụ theo Hợp Đồng này kể từ ngày hoàn tất việc chuyển nhượng hợp pháp đó. Tương tự, Bên còn lại sẽ chấp nhận bên nhận chuyển nhượng đối với việc chuyển nhượng hợp pháp đó.

## **ĐIỀU 19. LUẬT ĐIỀU CHỈNH VÀ GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP**

- 19.1 Hợp Đồng này sẽ được giải thích, diễn giải và điều chỉnh bởi Luật Pháp Việt Nam.
- 19.2 Trong trường hợp có bất kỳ tranh chấp nào phát sinh từ hoặc liên quan đến Hợp Đồng này, Các Bên sẽ giải quyết tranh chấp trước tiên thông qua thương lượng và hòa giải thiện chí. Nếu trong vòng ba mươi (30) ngày kể từ ngày một Bên phát hành thông báo bằng văn bản cho Bên kia về tranh chấp phát sinh mà tranh chấp vẫn không giải quyết được, mỗi bên đều có quyền đưa tranh chấp đó ra tòa án có thẩm quyền tại Việt Nam để giải quyết.

## **ĐIỀU 20. HIỆU LỰC VÀ ĐIỀU KHOẢN THI HÀNH**

- 20.1 Hợp Đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 20.2 Bất cứ phần, điều khoản hoặc quy định nào của Hợp Đồng này mà trở nên bất hợp pháp, vô hiệu, hết hiệu lực hoặc không thể thi hành theo Luật Pháp Việt Nam sẽ được xem là không có hiệu lực với Các Bên, và không ảnh hưởng đến hiệu lực của các điều khoản còn lại của Hợp Đồng.
- 20.3 Mọi Phụ Lục đính kèm theo Hợp Đồng này và mọi văn bản sửa đổi, bổ sung đã được ký kết hợp lệ sẽ cấu thành những phần không tách rời của Hợp Đồng này và sẽ có hiệu lực và giá trị pháp lý như Hợp Đồng. Trong trường hợp có sự mâu thuẫn giữa các Phụ Lục và các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này thì các điều khoản và điều kiện của Hợp Đồng này sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 20.4 Hợp Đồng này và các Phụ Lục cấu thành một thỏa thuận hoàn chỉnh giữa Các Bên, và thay thế bất cứ thỏa thuận, ghi nhớ, dàn xếp, liên lạc hoặc thư đề nghị nào liên quan đến vấn đề được nêu trong Hợp Đồng này. Mọi sửa đổi hoặc bổ sung nào của Hợp Đồng này sẽ cũng không có hiệu lực trừ khi được lập bằng văn bản và được ký kết bởi Các Bên.



- 20.5 Trường hợp Hợp Đồng này do người đại diện theo ủy quyền ký kết thì bản gốc của văn bản ủy quyền phải được đính kèm vào Hợp Đồng này.
- 20.6 Hợp Đồng này sẽ có giá trị pháp lý ràng buộc đối với Bên A và những người kế thừa hoặc nhận chuyển nhượng của Bên A, và đối với Bên B và những người nhận chuyển nhượng hoặc thừa kế của Bên B.
- 20.7 Hợp Đồng này được ký kết thành bốn (04) bộ gốc (tiếng Anh và tiếng Việt) có giá trị ngang nhau. Bên B giữ một (01) bộ Hợp Đồng và Bên A giữ các bản còn lại để lưu trữ, tiến hành các thủ tục nộp thuế, lệ phí và xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B. Trong trường hợp có sự khác biệt giữa bản tiếng Anh và bản tiếng Việt thì bản tiếng Việt sẽ được ưu tiên áp dụng.
- 20.8 Các tài liệu kèm theo Hợp Đồng này là một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng Căn Hộ, một (01) bản vẽ thiết kế mặt bằng tầng có Căn Hộ, một (01) bản vẽ vị trí mặt bằng Tòa Nhà, một (01) Nội Quy Tòa Nhà và một (01) bản danh mục thiết bị và vật liệu xây dựng Căn Hộ và một (01) bản gốc thư bảo lãnh do ngân hàng phát hành trong trường hợp Căn Hộ hình thành trong tương lai theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.
- 20.9 Trong trường hợp Các Bên thỏa thuận sửa đổi nội dung của Hợp Đồng này thì phải lập bằng văn bản có chữ ký của Các Bên./.

**BÊN A**

(Ký tên, ghi rõ họ tên, chức vụ và đóng dấu của doanh nghiệp bán [căn hộ])

**BÊN B**

(Ký tên, ghi rõ họ tên, nếu là tổ chức thì đóng dấu của tổ chức)



## PHỤ LỤC 1 MÔ TẢ CĂN HỘ VÀ DANH MỤC VẬT LIỆU KỸ THUẬT

**I. Sơ đồ vị trí của Căn Hộ**  
(Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm)

**II. Bản vẽ mặt bằng của Căn Hộ**  
(Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm)

**III. Bản vẽ mặt bằng tầng có Căn Hộ**  
(Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm)

**IV. Bản vẽ mặt bằng vị trí Tòa Nhà**  
(Chi tiết xem tại bản vẽ đính kèm)

**V. Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện của Căn Hộ<sup>3</sup>:**

Mô tả	Chi tiết
[...]	1. [...] 2. [...]
[...]	1.
[...]	1.
	2.

**VI. Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B và Phần Sở Hữu Chung**

Số tt	Nội dung	Chung	Riêng A	Riêng B
A	<b>Hệ thống kết cấu chịu lực, trang thiết bị kỹ thuật dùng chung trong tòa nhà không thuộc phần sở hữu riêng của chủ sở hữu nhà chung cư, bao gồm:</b>			
1	Khung, cột, tường, dầm, sàn chịu lực; mái, sân thượng, tường phân chia các căn hộ, tường bao các căn hộ và tòa nhà	X		
2	Hành lang, cầu thang bộ, thang máy và lồng thang	X		
3	Đường thoát hiểm, hộp xả rác, khu vực tập kết rác, hộp kỹ thuật	X		
4	Hệ thống cấp điện (bao gồm cả điện chiếu sáng khu để xe	X		

<sup>3</sup> Danh mục vật liệu và thiết bị hoàn thiện của Căn Hộ sẽ được quy định cụ thể trong Hợp Đồng ký kết với Bên B. Mọi thay đổi các thiết bị và vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ (bao gồm thay thế tương đương) phải có sự thỏa thuận của Bên B như được quy định tại Điều 5.1(e) của Hợp Đồng này trừ trường hợp thị trường khan hiếm, không cung ứng đủ thiết bị và vật liệu hoàn thiện bên trong Căn Hộ đã thỏa thuận.



	máy/xe đạp/xe dành cho người tàn tật), cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, bể phốt, hệ thống chống sét (không bao gồm hệ thống chiếu sáng, thông gió cấp riêng cho khu vực để xe ô tô đặt tại tầng hầm)			
5	Máy phát điện dự phòng, phòng máy, phòng kỹ thuật	X		
6	Hệ thống thông tin liên lạc, truyền hình, internet, camera giám sát, âm thanh	X		
7	Hệ thống cứu hỏa	X		
8	Hệ thống các biển báo, biển chỉ dẫn	X		
9	Hệ thống điều hòa không khí, thông gió, hút mùi, hút khói, hệ thống tăng áp cầu thang bộ	X		
<b>B</b>	<b>Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trong hàng rào của tổ hợp chung cư và được đấu nối đến từng tầng tòa nhà, bao gồm:</b>			
1	Hệ thống thu gom và xử lý rác thải, nước thải (bao gồm đường ống, trạm xử lý, bể phốt, khu vực tập kết rác thải)	X		
2	Hệ thống cấp và thoát nước (bao gồm đường ống, đồng hồ, van), bồn chứa.	X		
3	Hệ thống cấp điện đến các trạm hạ thế đặt tại các tòa nhà.	x		
<b>C</b>	<b>Các công trình công cộng</b>			
1	Phòng sinh hoạt cộng đồng	X		
2	Phòng kỹ thuật (CCTV)	X		
3	Cảnh quan sân vườn, bao gồm: cây xanh; thảm cỏ; khu vui chơi; sân chơi; đài phun nước; tiểu cảnh; hệ thống cấp nước, tưới nước tự động; hệ thống chiếu sáng; hệ thống biển báo, biển chỉ dẫn.	X		
4	Đường nội bộ, hệ thống thoát nước thuộc đường nội bộ; hệ thống chiếu sáng.	X		
5	Hệ thống hàng rào, tường rào quanh tổ hợp chung cư (bao gồm cả hệ thống đèn trên hàng rào, hệ thống camera giám	X		



	sát lắp đặt trên hàng rào)			
6	Khu đỗ xe trên mặt đất; khu đỗ xe máy, xe đạp, xe dành cho người tàn tật dưới tầng hầm có diện tích ___ m <sup>2</sup>	X		
<b>D</b>	<b>Phần sở hữu riêng của Bên B</b>			
1	Phần diện tích sàn bên trong căn hộ như được quy định tại Điều ___ của Hợp Đồng			X
2	Hệ thống trang thiết bị sử dụng riêng gắn liền với căn hộ, phần diện tích thuộc sở hữu riêng			X
<b>E</b>	<b>Phần sở hữu riêng của Bên A</b>			
1	Khu trung tâm thương mại cho thuê		X	
2	Các phòng trực		X	
3	Diện tích tầng hầm được dùng để đỗ xe ô tô (bao gồm hệ thống điện chiếu sáng, thông gió)		X	
4	Bể bơi, khu thể thao ngoài trời		X	
5	Phòng tập thể thao trong nhà		X	
6	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên ngoài hàng rào kết nối với Tổ Hợp Chung Cư		X	
7	Căn hộ chung cư chưa bán được hoặc chưa được bàn giao cho khách hàng		X	



## PHỤ LỤC 2 LỊCH BIỂU THANH TOÁN<sup>4</sup>

Instalment	Due Date	Percent of the Apartment Net Selling Price
1 <sup>st</sup>	Vào ngày ký kết Hợp Đồng Mua Bán	[10]%
2 <sup>nd</sup>	<b>15/01/2019</b> (Hoàn thành thi công tầng 1 của Tòa Nhà dự kiến vào tháng 1 năm 2019)	[10]%
3 <sup>rd</sup>	<b>15/06/2019</b> (Hoàn thành thi công tầng 12 của Tòa Nhà dự kiến vào tháng 6 năm 2019)	[10]%
4 <sup>th</sup>	<b>15/11/2019</b> (Hoàn thành thi công tầng 23 của Tòa Nhà dự kiến vào tháng 11 năm 2019)	[10]%
5 <sup>th</sup>	<b>15/04/2020</b> (Hoàn thành thi công tầng 24 của Tòa Nhà và hoàn thiện nội thất dự kiến vào tháng 4 năm 2020)	[10]%
6 <sup>th</sup>	Như quy định tại Thông Báo Bàn Giao dự kiến vào ngày 30 tháng 10 năm 2020	[45]%
	Maintance charge	[2]%
7 <sup>th</sup>	Trong vòng [10] ngày kể từ ngày có thông báo nộp thuế và những nghĩa vụ tài chính khác cho mục đích cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu cho Bên B hoặc các tài liệu tương tự được ban hành bởi cơ quan thuế; hoặc trong vòng [30] ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo về việc Bên A đã hoàn thành hồ sơ của chủ đầu tư cho việc xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu trong trường hợp Bên B tự nguyện hoặc bị coi là tự nguyện thực hiện thủ tục xin cấp Giấy Chứng Nhận Sở Hữu theo quy định tại Hợp Đồng.	[5]%

<sup>4</sup> Nội dung cụ thể sẽ được điền vào thời điểm ký kết Hợp đồng nhưng đảm bảo hạn mức như sau: Lần 1: thu không quá 30% giá trị Hợp đồng; những lần tiếp theo phải phù hợp với tiến độ xây dựng bất động sản, khi chưa bàn giao nhà cho Bên B thì thu không quá 50% giá trị Hợp Đồng; và khi chưa có Giấy Chứng Nhận Sở Hữu thì thu không quá 95% giá trị Hợp Đồng.





### PHỤ LỤC 3 NỘI QUY TÒA NHÀ

(Kèm theo Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số: [\_\_\_]/..... ngày .....

#### **Điều 1: Phạm vi và đối tượng áp dụng**

Bản nội quy này (“**Nội Quy Tòa Nhà**”) quy định các nội dung về quản lý sử dụng Tòa Nhà [...] được áp dụng đối với các chủ sở hữu, người sử dụng Tòa Nhà, chủ đầu tư hoặc các cá nhân, tổ chức khác liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà này.

Trừ khi được quy định rõ ràng khác đi trong Nội Quy Tòa Nhà này, các thuật ngữ viết hoa được sử dụng trong Nội Quy Tòa Nhà này sẽ có nghĩa như được quy định cho các thuật ngữ đó trong Hợp Đồng.

- 1.1 “**Chủ Sở Hữu Căn Hộ**” là tổ chức hoặc cá nhân sở hữu hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Tòa Nhà.
- 1.2 “**Tòa Nhà**” là toàn bộ nhà chung cư (i) có Căn Hộ, và (ii) được phát triển bởi Chủ Đầu Tư, bao gồm các căn hộ và các công trình tiện ích chung của Tòa Nhà kể cả phần khuôn viên (nếu có), và (iii) được xây dựng tại thửa đất số H9-CT1 của Dự Án.
- 1.3 “**Phần Sở Hữu Chung**” sẽ có cùng nghĩa như được quy định tại Phần VI của Phụ Lục 1 được đính kèm trong Hợp Đồng.
- 1.4 “**Khu Đậu Xe (Dân Cư)**” có nghĩa là phần diện tích của Tòa Nhà được Chủ Đầu Tư chỉ định là khu đậu xe cho các cư dân của Tòa Nhà sử dụng bao gồm chỗ đậu xe, lối ra và lối vào tầng đậu xe. Chủ đầu tư sẽ có quyền sắp xếp thích hợp việc sử dụng Khu Đậu Xe (Dân Cư) của cư dân phù hợp quy định pháp luật liên quan và thiết kế đã được phê duyệt trước khi thành lập Ban Quản Trị. Khi Ban Quản Trị được thành lập, tất cả các quyền và trách nhiệm liên quan đến khu đậu xe của cư dân thuộc Phần Sở Hữu Chung sẽ được chuyển giao cho Ban Quản Trị.
- 1.5 “**Diện Tích Sàn Xây Dựng Của Phần Sở Hữu Chung**” có nghĩa là diện tích của Phần Sở Hữu Chung, được đo theo mặt ngoài của tường bên ngoài của tòa nhà và bao gồm tất cả các thang máy, cầu thang, bãi đỗ xe, phòng kỹ thuật và tương tự, nếu có như mô tả tại Phần VI của Phụ Lục 1 được đính kèm theo Hợp Đồng.
- 1.6 “**Đường Ống Dẫn**” là các ống, cống, mương, ống dẫn, rãnh, đường dẫn, dây dẫn, dây cáp, kênh và tất cả đường ống dẫn khác được lắp đặt để lưu thông và dẫn nước, chất thải, điện, điện thoại và/hoặc các dịch vụ hoặc vật tư khác ra vào hoặc bên trong các căn hộ và/hoặc Phần Sở Hữu Chung.
- 1.7 “**Chủ Đầu Tư**” là CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT (hoặc bất kỳ bên thứ ba nào là bên kế nhiệm) là bên có các quyền và nghĩa vụ như chủ đầu tư của Dự Án.
- 1.8 “**Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành**” là đơn vị thực hiện việc quản lý và vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.



- 1.9 “**Ban Quản Trị**” là ban được thành lập hoặc sẽ được thành lập để đại diện và hoạt động vì lợi ích của những người cư ngụ liên quan tới việc sử dụng và quản lý Phần Sở Hữu Chung và Tòa Nhà.
- 1.10 “**Phí Bảo Trì**” là khoản tiền 2% mà các bên có nghĩa vụ phải đóng góp đối với phần sở hữu riêng của mình để phục vụ cho việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung.
- 1.11 “**Quỹ Bảo Trì**” có nghĩa là quỹ được đóng góp bởi các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/ Người Sử Dụng cho mục đích bảo trì Phần Sở Hữu Chung.
- 1.12 “**Phí Quản Lý và Vận Hành**” hoặc “**Phí QL&VH**” là khoản tiền phí được thu, dùng để quản lý và vận hành Tòa Nhà và các chi phí của Khu Đô Thị được phân bổ cho Tòa Nhà theo quyết định của Chủ Đầu Tư tại từng thời điểm và được tính trên cơ sở mét vuông/tháng như được quy định tại Điều 14.2 của Nội Quy Tòa Nhà này.
- 1.13 “**Hội Nghị Nhà Chung Cư**” là cuộc họp của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng trong Tòa Nhà được tổ chức theo quy định pháp luật.
- 1.14 “**Khu Dân Cư**” có nghĩa là phần diện tích bao gồm các căn hộ, khu dành cho cư dân, Khu Đậu Xe (Dân Cư) và Phần Sở Hữu Chung cho mục đích sử dụng của cư dân và nằm trong Tòa Nhà, và hợp thành một phần của Tòa Nhà như được mô tả tại Phụ Lục 1 đính kèm theo Hợp Đồng.
- 1.15 “**Người Sử Dụng**” là tổ chức hoặc cá nhân đang sử dụng hợp pháp phần diện tích thuộc sở hữu riêng trong Tòa Nhà.
- 1.16 “**Khu Đô Thị**” nghĩa là khu Trung Tâm Khu Đô Thị Tây Hồ Tây được đầu tư và phát triển với Công Ty TNHH Phát triển THT.
- 1.17 “**Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ**” có nghĩa là toàn bộ các công việc sửa chữa, cải tạo, lắp đặt, xây dựng và/hoặc các công việc khác liên quan đến các trang bị và nội thất được cung cấp cho Căn Hộ để Căn Hộ phù hợp cho nhu cầu ở của Chủ Sở Hữu.
- 1.18 “**Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ**” có nghĩa là sáu (06) tháng tính từ ngày của biên bản bàn giao căn hộ được ký bởi Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Chủ Đầu Tư.
- 1.19 “**Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ**” có nghĩa là ba mươi triệu (30.000.000) Đồng Việt Nam được thanh toán bởi Chủ Sở Hữu Căn Hộ cho Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy từng trường hợp) hoặc Ban Quản Trị cho Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ.
- 1.20 “**Phiếu Kiểm Tra Sửa Chữa Căn Hộ**” có nghĩa là phiếu được phát hành bởi Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị ghi nhận lại kết quả kiểm tra và xác minh về việc hoàn thành của Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ.

**Điều 2: Quy định đối với Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà**

- 2.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chấp hành nghiêm chỉnh Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Tòa Nhà này.
- 2.2 Khách ra vào Tòa Nhà phải đăng ký, xuất trình giấy tờ chứng minh nhân thân tại quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ và phải tuân thủ sự hướng dẫn của lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà. Trong trường hợp cần thiết, lễ tân hoặc bảo vệ Tòa Nhà được giữ các giấy tờ chứng minh nhân thân của khách ra vào Tòa Nhà để phục vụ cho việc kiểm soát an ninh, an toàn của Tòa Nhà.
- 2.3 Người đến tạm trú tại căn hộ phải đăng ký danh sách người tạm trú với quầy lễ tân (nếu có) hoặc tại tổ bảo vệ; đăng ký tạm trú tại cơ quan công an cấp phường.
- 2.4 Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú phải chịu trách nhiệm trước pháp luật về các hành vi vi phạm Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Tòa Nhà này.

**Điều 3: Trách nhiệm của Chủ Đầu Tư**

- 3.1 Chịu trách nhiệm quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành. Đề xuất Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành có đủ điều kiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành để Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu xem xét, quyết định lựa chọn trong trường hợp:
  - a) Chủ Đầu Tư không có chức năng, năng lực quản lý vận hành và không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà;
  - b) Chủ Đầu Tư có chức năng, năng lực quản lý vận hành nhưng không tham gia quản lý vận hành Tòa Nhà và cũng không ủy thác cho đơn vị khác có chức năng, năng lực thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà.
- 3.2 Thu và quản lý Phí Bảo Trì và bàn giao Quỹ Bảo Trì cho Ban Quản Trị theo quy định của Nội Quy Tòa Nhà này và pháp luật hiện hành.
- 3.3 Bàn giao hệ thống kết cấu hạ tầng bên ngoài Tòa Nhà cho cơ quan quản lý chuyên ngành ở địa phương theo quy định hiện hành; lập, bàn giao hồ sơ Tòa Nhà cho Ban Quản Trị theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 3.4 Hướng dẫn việc sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và trang thiết bị trong Tòa Nhà cho những Người Sử Dụng.
- 3.5 Chủ trì việc tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư lần đầu, cử người tham gia Ban Quản Trị và tham gia biểu quyết, bỏ phiếu tại Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định tại Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà.



- 3.6** Chủ Đầu Tư (trong trường hợp Chủ Đầu Tư đáp ứng đủ điều kiện về chức năng, năng lực quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định tại Thông Tư 02 và trực tiếp thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà) được tạm ngừng hoặc đề nghị các đơn vị cung cấp các dịch vụ, tiện ích ngừng cung cấp, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí QL&VH sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phân diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục.
- 3.7 Quản lý, sử dụng đúng các công trình phục vụ cho sinh hoạt chung của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng của Tòa Nhà do Nhà nước giao hoặc được xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích nêu trong nội dung dự án đã được phê duyệt.
- 3.8 Bảo trì phần sở hữu riêng của mình; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác.
- 3.9 Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền xử lý các hành vi xâm phạm tài sản thuộc sở hữu hợp pháp của mình hoặc các hành vi cản trở việc kinh doanh hợp pháp theo nội dung dự án đã được duyệt. Cơ quan có thẩm quyền có trách nhiệm xử lý các hành vi vi phạm của tổ chức, cá nhân đối với các tài sản hoặc hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư.
- 3.10 Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các khó khăn, vướng mắc trong việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà.
- 3.11 Mua bảo hiểm cháy, nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm cho đến khi Ban Quản Trị được thành lập.
- 3.12 Bồi thường thiệt hại cho bên bị thiệt hại theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật; chấp hành quyết định giải quyết, xử lý, xử phạt vi phạm của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.
- 3.13 Các quyền và trách nhiệm khác theo quy định của pháp luật liên quan.

#### **Điều 4: Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành Tòa Nhà**

- 4.1 Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành là đơn vị thực hiện việc quản lý, vận hành Tòa Nhà sau khi Tòa Nhà được xây dựng xong và đưa vào sử dụng.
- 4.2 Trách nhiệm của Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành:
- a) Thực hiện quản lý vận hành Tòa Nhà theo quy định của Quy chế của Bộ Xây dựng và hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành đã ký với Chủ Đầu Tư (trước khi Ban Quản Trị được thành lập) hoặc Ban Quản Trị; thực hiện bảo trì Phần Sở Hữu



Chung theo hợp đồng bảo trì nếu có năng lực bảo trì;

- b) Ký kết hợp đồng phụ với các đơn vị cung cấp dịch vụ trong việc quản lý vận hành Tòa Nhà (nếu có); giám sát việc cung cấp các dịch vụ của các đơn vị này;
- c) Thông báo bằng văn bản về việc thu, nộp các khoản kinh phí có liên quan; thông báo các yêu cầu, nội dung cần chú ý cho các Chủ Sở Hữu Căn Hộ/Người Sử Dụng trong trường hợp xảy ra các tình huống đột xuất như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn; hướng dẫn việc lắp đặt các thiết bị trong phần sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- d) Thu Phí QL&VH theo thỏa thuận với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng; thu, chi trả thù lao cho các thành viên Ban Quản Trị theo quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- e) Định kỳ kiểm tra cụ thể và chi tiết các bộ phận và khu vực khác nhau của Tòa Nhà để thực hiện việc quản lý vận hành Tòa Nhà;
- f) Thực hiện nhanh chóng biện pháp ngăn ngừa hợp lý bất cứ nguy cơ có thể gây thiệt hại hoặc thương tổn cho những Người Sử Dụng và sửa chữa bất kỳ chi tiết nào của Phần Sở Hữu Chung hoặc trang thiết bị dùng chung trong Tòa Nhà bị hư hỏng để đảm bảo cho Tòa Nhà hoạt động đúng cách;
- g) Phối hợp với Ban Quản Trị đề nghị các nhà cung cấp ngừng cung cấp điện, nước và các dịch vụ và tiện ích khác, nếu Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không thực hiện đóng góp đầy đủ, đúng hạn Phí QL&VH sau khi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đã thông báo bằng văn bản đến lần thứ hai theo quy định cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng hoặc Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng không sửa chữa hư hỏng thuộc phần diện tích thuộc sở hữu riêng làm ảnh hưởng đến Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng khác sau khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thông báo bằng văn bản trước ba (03) ngày làm việc cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng mà không khắc phục;
- h) Sáu (06) tháng một lần hoặc theo yêu cầu của cơ quan có thẩm quyền phải báo cáo công khai về công tác quản lý vận hành Tòa Nhà với Ban Quản Trị; báo cáo tình hình quản lý vận hành tại Hội Nghị Nhà Chung Cư; lắng ý kiến góp ý của người sử dụng về việc cung cấp dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà;
- i) Phối hợp với Ban Quản Trị để giải quyết các vấn đề khác có liên quan trong quá trình quản lý vận hành Tòa Nhà;
- j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- k) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác theo thỏa thuận trong hợp đồng dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư hoặc theo quy định của pháp luật có liên quan.



## **Điều 5: Ban Quản Trị và Hội Nghị Nhà Chung Cư**

- 5.1 Ban Quản Trị sẽ do Hội Nghị Nhà Chung Cư bầu ra, bao gồm Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng (nếu được Chủ Sở Hữu Căn Hộ ủy quyền tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư), và đại diện Chủ Đầu Tư (nếu còn sở hữu căn hộ, phần diện tích khác trong Tòa Nhà). Ban Quản Trị sẽ có tối thiểu ba (03) thành viên, trong đó mỗi tháp của Tòa Nhà sẽ có tối thiểu một (01) thành viên Ban Quản Trị.
- 5.2 Trách nhiệm và quyền hạn của Ban Quản Trị:
- a) Nhận bàn giao, lưu trữ, quản lý hồ sơ Tòa Nhà; cung cấp một bộ hồ sơ đã nhận bàn giao từ Chủ Đầu Tư cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
  - b) Chuẩn bị các nội dung và tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư; thông báo công khai nội dung hợp đồng quản lý vận hành và hợp đồng bảo trì đã ký kết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
  - c) Báo cáo kết quả hoạt động, thu, chi tài chính của Ban Quản Trị, kết quả công việc bảo trì và việc thu, chi kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung để Hội Nghị Nhà Chung Cư kiểm tra, giám sát, thông qua;
  - d) Thay mặt chủ sở hữu để thực hiện các quyền đối với Phần Sở Hữu Chung theo quy định của Luật Nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà này; không được kích động người khác gây mất trật tự, an ninh tại khu vực Tòa Nhà;
  - e) Chịu trách nhiệm trước các chủ sở hữu về nhiệm vụ được giao; chấp hành đúng quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị;
  - f) Đề nghị cơ quan có thẩm quyền tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư, công nhận Ban Quản Trị; tổ chức họp Hội Nghị Nhà Chung Cư để quyết định thay thế Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành trong trường hợp Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành đang quản lý vận hành không còn đủ điều kiện quản lý vận hành Tòa Nhà;
  - g) Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết khi Chủ Đầu Tư không bàn giao hồ sơ Tòa Nhà, không bàn giao Quỹ Bảo Trì theo quy định;
  - h) Bàn giao lại hồ sơ, sổ sách, giấy tờ đang quản lý cho Ban Quản Trị mới sau khi được công nhận;
  - i) Thành viên Ban Quản Trị nếu có hành vi vi phạm Nội Quy Tòa Nhà này và quy định của pháp luật có liên quan thì tùy theo mức độ vi phạm mà bị xử lý theo quy định của Nội Quy Tòa Nhà, xử phạt vi phạm hành chính hoặc bị truy cứu trách nhiệm hình sự; nếu gây thiệt hại thì phải bồi thường cho bên bị thiệt hại;
  - j) Chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;



- k) Đôn đốc, nhắc nhở các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng của Tòa Nhà trong việc thực hiện Nội Quy Tòa Nhà này;
- l) Quản lý, sử dụng Phí Bảo Trì theo các quy định của pháp luật và quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư; báo cáo Hội Nghị Nhà Chung Cư việc thu, chi khoản kinh phí này;
- m) Thực hiện các quyền và trách nhiệm khác quy định trong quy chế hoạt động, quy chế thu, chi tài chính của Ban Quản Trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua và quy định tại Quy chế do Bộ Tài chính ban hành.

5.3 Hội Nghị Nhà Chung Cư hoạt động theo nguyên tắc tập thể, ra quyết định theo đa số.

5.4 Ban Quản Trị hoạt động theo nguyên tắc sau:

- a) Các quyết định của Ban Quản Trị được thông qua bằng hình thức biểu quyết hoặc bỏ phiếu theo quy chế hoạt động của Ban Quản Trị, được lập thành biên bản, có chữ ký của thư ký cuộc họp, các thành viên Ban Quản Trị dự họp và có đóng dấu của Ban Quản Trị (đối với trường hợp có con dấu). Trường hợp tỷ lệ biểu quyết tán thành đạt 50% số thành viên Ban Quản Trị thì kết quả cuối cùng được xác định theo biểu quyết của Trưởng ban hoặc Phó ban chủ trì cuộc họp (nếu vắng Trưởng ban), trừ trường hợp quy định tại điểm b) và c) của Điều 5.4 này.
- b) Các đề xuất sau đây chỉ được thông qua khi có tối thiểu 75% tổng số thành viên của Ban Quản Trị tán thành:
  - Đề xuất thay đổi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành;
  - Quyết định lựa chọn đơn vị thực hiện bảo trì;
  - Đề xuất thay đổi giá dịch vụ quản lý vận hành Tòa Nhà;
  - Các đề xuất, yêu cầu của Ban Quản Trị đối với Chủ Đầu Tư trong quá trình quản lý, sử dụng Tòa Nhà;
  - Các trường hợp khác do Hội Nghị Nhà Chung Cư quyết định.
- c) Đối với quyết định chi tiêu kinh phí bảo trì Phần Sở Hữu Chung thì thực hiện biểu quyết theo quy định sau đây:
  - Trường hợp Ban Quản Trị của Tòa Nhà quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng;
  - Trường hợp Ban Quản Trị của cụm Tòa Nhà quyết định việc bảo trì Phần Sở Hữu Chung của cả cụm Tòa Nhà thì phải được 100% thành viên Ban Quản Trị cụm Tòa Nhà đồng ý; nếu chỉ bảo trì Phần Sở Hữu Chung của một hoặc một số Tòa Nhà trong cụm thì phải được Trưởng ban và 100% số thành viên Ban Quản Trị là đại diện của một hoặc một số Tòa Nhà đó đồng ý, trừ trường hợp có thành viên vắng mặt vì lý do bất khả kháng.

5.5 Nhiệm kỳ hoạt động của Ban Quản Trị tối đa là ba (03) năm kể từ ngày ủy ban nhân dân cấp quận ký quyết định chính thức công nhận Ban Quản Trị.



## **Điều 6: Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng**

### **6.1 Quyền và nghĩa vụ của Chủ Sở Hữu Căn Hộ**

- a) Được quyền sở hữu, sử dụng phần diện tích sàn căn hộ mà Chủ Sở Hữu Căn Hộ đã mua theo hợp đồng mua bán căn hộ chung cư; có trách nhiệm bảo trì phần sở hữu riêng theo quy định của pháp luật về nhà ở và Nội Quy Tòa Nhà này; có trách nhiệm bồi thường nếu việc bảo trì hoặc không bảo trì gây ra thiệt hại cho chủ sở hữu khác;
- b) Được quyền sử dụng diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung, bao gồm các diện tích quy định tại Điều 15.2 của Nội Quy Tòa Nhà này;
- c) Yêu cầu Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị hoặc UBND cấp phường tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư; tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết các nội dung trong cuộc họp Hội Nghị Nhà Chung Cư theo quy định của pháp luật và Nội Quy Tòa Nhà này;
- d) Yêu cầu người có trách nhiệm cung cấp hoặc công khai thông tin và các nội dung liên quan đến quản lý sử dụng Tòa Nhà;
- e) Chấp hành đầy đủ những quyết định của Hội Nghị Nhà Chung Cư, chấp hành quyết định giải quyết, xử lý của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;
- f) Đóng góp đầy đủ, đúng thời hạn Phí QL&VH và Phí Bảo Trì Phần Sở Hữu Chung và các khoản kinh phí khác phải nộp theo quy định của Tòa Nhà;
- g) Tạo điều kiện thuận lợi để người có trách nhiệm thực hiện việc vận hành và bảo trì Phần Sở Hữu Chung;
- h) Chấp hành nội quy, quy định về quản lý việc sử dụng Tòa Nhà; thực hiện đúng các quy định về phòng chống cháy, nổ, chữa cháy, vệ sinh công cộng, an ninh trật tự công cộng; phát hiện và thông báo kịp thời các hành vi vi phạm trong Tòa Nhà;
- i) Chấp hành quy định về Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ;
- j) Chấp hành các quy định về sửa chữa các thiệt hại, thay thế, hoặc lắp đặt tại căn hộ, các khu vực khác thuộc phần sở hữu riêng như được quy định tại Nội Quy Tòa Nhà này và/hoặc các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị (như được sửa đổi tùy từng thời điểm);
- k) Thực hiện việc đăng ký tạm vắng, tạm trú theo đúng quy định của pháp luật liên quan;





- l) Thông báo các quy định nêu tại Nội Quy Tòa Nhà này cho người được ủy quyền hợp pháp sử dụng căn hộ và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến sử dụng căn hộ của mình;
- m) Khôi phục lại nguyên trạng hoặc bồi thường thiệt hại đối với Phần Sở Hữu Chung hoặc phần sở hữu riêng của Người Sử Dụng khác bị hư hỏng do mình gây ra; bị xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại khi có hành vi cản trở hoạt động kinh doanh hợp pháp của Chủ Đầu Tư, và Phần Sở Hữu Chung trong trường hợp bên bảo hiểm từ chối thanh toán vì bất kỳ lý do gì và chịu trách nhiệm cho bất kỳ khoản tiền nào không thuộc khoản tiền được khấu trừ;
- n) Mua bảo hiểm cháy nổ bắt buộc theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy và pháp luật về kinh doanh bảo hiểm;
- o) Thực hiện các quy định khác của pháp luật liên quan.

## 6.2 Quyền và nghĩa vụ của Người Sử Dụng

- a) Được sử dụng hợp pháp phần sở hữu riêng căn hộ khi được sự đồng ý của Chủ Sở Hữu Căn Hộ; và được sử dụng Phần Sở Hữu Chung;
- b) Thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng nội dung đã thỏa thuận với Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong trường hợp Người Sử Dụng không phải là Chủ Sở Hữu Căn Hộ;
- c) Thay mặt Chủ Sở Hữu Căn Hộ tham dự Hội Nghị Nhà Chung Cư và biểu quyết, bỏ phiếu nếu chủ sở hữu không tham dự; trường hợp trong một căn hộ hoặc phần diện tích khác của Tòa Nhà có nhiều người đang cùng sử dụng thì ủy quyền cho một người đại diện để tham dự và biểu quyết tại Hội Nghị Nhà Chung Cư;
- d) Thực hiện các nghĩa vụ quy định tại Điều 6.1(c) đến Điều 6.1(m) và Điều 6.1(o) trong Nội Quy Tòa Nhà này.

## **Điều 7: Các hành vi nghiêm cấm trong quản lý sử dụng Tòa Nhà**

- 7.1 Sử dụng Phí Bảo Trì, Phí QL&VH không đúng quy định của pháp luật.
- 7.2 Gây thấm, dột; gây tiếng ồn quá mức quy định của pháp luật hoặc xả rác thải, nước thải, khí thải, chất độc hại không đúng quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường hoặc không đúng với Nội Quy Tòa Nhà này và Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành.
- 7.3 Chặn, thả, nuôi gia súc, gia cầm trong Tòa Nhà.
- 7.4 Sơn, trang trí mặt ngoài Căn Hộ, Tòa Nhà không đúng quy định về thiết kế, kiến trúc.



- 7.5 Tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng, lấn chiếm, xâm phạm Phần Sở Hữu Chung của Tòa Nhà; tự ý chuyển đổi công năng, mục đích sử dụng phần diện tích không phải để ở trong Tòa Nhà so với thiết kế đã được phê duyệt hoặc đã được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận.
- 7.6 Cấm kinh doanh các ngành nghề, hàng hóa sau đây trong phần diện tích dùng để kinh doanh của Tòa Nhà:
- Vật liệu gây cháy nổ và các ngành nghề gây nguy hiểm đến tính mạng, tài sản của người sử dụng Tòa Nhà theo quy định của pháp luật phòng cháy, chữa cháy;
  - Kinh doanh vũ trường; sửa chữa xe có động cơ; giết mổ gia súc; các hoạt động kinh doanh dịch vụ gây ô nhiễm khác theo quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường.
- Trường hợp kinh doanh dịch vụ nhà hàng, karaoke, quán bar thì phải bảo đảm cách âm, tuân thủ yêu cầu về phòng, chống cháy nổ, có nơi thoát hiểm và chấp hành các điều kiện kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.
- 7.7 Các hành vi bị nghiêm cấm khác theo quy định tại Điều 6 của Luật Nhà ở, Điều 35 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở và pháp luật liên quan.
- 7.8 Các hành vi gây ảnh hưởng không tốt đến cộng đồng, Chủ Sở Hữu Căn Hộ và Người Sử Dụng do Hội Nghị Nhà Chung Cư xem xét và quyết định.

#### **Điều 8: Quy định về bảo đảm an toàn, văn minh trong Tòa Nhà**

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Tòa Nhà phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 8.1 Không gây mất an ninh, trật tự, nói tục, chửi bậy, sử dụng truyền thanh, truyền hình hoặc các thiết bị phát ra âm thanh gây ồn ào làm ảnh hưởng đến sinh hoạt của các Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng.
- 8.2 Không ném bất cứ vật gì từ cửa sổ, ban công của căn hộ.
- 8.3 Không đốt vàng mã, đốt lửa trong Tòa Nhà, trừ địa điểm được đốt vàng mã theo quy định tại Tòa Nhà.
- 8.4 Không phơi, để quần áo và bất cứ vật dụng nào trên lan can, ban công hoặc lô gia hoặc vạt ngang cửa sổ của căn hộ.
- 8.5 Không đánh bạc, hoạt động mại dâm trong Tòa Nhà.
- 8.6 Không mua, bán, tàng trữ, sử dụng trái phép chất ma túy tại căn hộ và các khu vực khác trong Tòa Nhà.



- 8.7 Đảm bảo rằng vật nuôi trong căn hộ hoặc Phần Sở Hữu Chung sẽ không gây ảnh hưởng/làm phiền đến các cư dân khác.

### **Điều 9: Quy định về việc sử dụng Phần Sở Hữu Chung**

Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng và khách ra, vào Tòa Nhà phải tuân thủ các quy định sau đây:

- 9.1 Sử dụng thang máy và các thiết bị sử dụng chung theo đúng mục đích, công năng thiết kế sử dụng. Trẻ em dưới 12 tuổi khi sử dụng thang máy hoặc công trình phục vụ chung phải có cha, mẹ hoặc người trông coi đi kèm và giám sát.
- 9.2 Không được làm hư hỏng hoặc có hành vi vi phạm đến tài sản chung của Tòa Nhà.
- 9.3 Không được chiếm dụng, sử dụng phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung vào mục đích riêng; không được để các vật dụng thuộc sở hữu riêng tại phần diện tích thuộc Phần Sở Hữu Chung.
- 9.4 Tuân thủ đầy đủ các quy định về việc dừng, đỗ xe tại nơi được dừng, đỗ xe theo quy định.
- 9.5 Sử dụng nhà sinh hoạt cộng đồng vào đúng mục đích, công năng theo quy định của pháp luật về nhà ở.
- 9.6 Tuân thủ đầy đủ các quy định về an toàn phòng cháy, chữa cháy của Tòa Nhà.

### **Điều 10: Quy định về việc sửa chữa các hư hỏng, thay đổi hoặc lắp đặt thêm trong căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng**

- 10.1 Trường hợp căn hộ hoặc phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng có hư hỏng thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc Người Sử Dụng được quyền sửa chữa, thay thế nhưng không được làm hư hỏng Phần Sở Hữu Chung và ảnh hưởng đến các chủ sở hữu khác.
- 10.2 Trường hợp thay thế, sửa chữa hoặc lắp đặt thiết bị thêm thì phải bảo đảm không làm thay đổi, biến dạng hoặc làm hư hỏng kết cấu của Tòa Nhà.
- 10.3 Trường hợp có hư hỏng các thiết bị thuộc phần Phần Sở Hữu Chung gắn liền với căn hộ, phần diện tích khác thuộc sở hữu riêng thì việc thay thế, sửa chữa phải được thực hiện theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành nhưng không được làm ảnh hưởng đến phần sở hữu riêng của chủ sở hữu khác. Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để kịp thời sửa chữa, thay thế khi có hư hỏng và phải tạo điều kiện thuận lợi cho đơn vị thi công khi sửa chữa các hư hỏng này.
- 10.4 Trường hợp Tòa Nhà có khu văn phòng, dịch vụ, thương mại mà có hư hỏng các thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung thì chủ sở hữu khu chức năng này phải thực hiện sửa chữa, thay thế theo quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành và Nội Quy Tòa Nhà này.



- 10.5 Trường hợp vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng thì phải thông báo cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và chỉ được thực hiện trong thời gian từ 09 giờ sáng tới 05 giờ chiều (từ Thứ hai đến Thứ sáu) và từ 09 giờ sáng đến 12 giờ trưa vào Thứ bảy để tránh làm ảnh hưởng đến hoạt động của Tòa Nhà. Để tránh nhầm lẫn, không được vận chuyển các thiết bị, đồ dùng trong Tòa Nhà hoặc vận chuyển vật liệu khi sửa chữa các hư hỏng vào Chủ nhật và các ngày lễ.
- 10.6 Các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Bên Bán/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị tùy từng thời điểm.

### **Điều 11: Quy định về việc thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ**

- 11.1 Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ thực hiện và hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, bằng chi phí và phí tổn của mình, trong Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ.
- 11.2 Chủ Sở Hữu Căn Hộ phải thanh toán Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ trước thời điểm ký kết biên bản bàn giao căn hộ và trước khi bắt đầu Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ. Nếu Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ được hoàn thành trong Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ, Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ sẽ được hoàn trả cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ. Việc hoàn trả Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ được thực hiện sau khi ký Phiếu Kiểm Tra Sửa Chữa Căn Hộ. Mặt khác, nếu Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ không được hoàn thành trước ngày hết hạn của Giai Đoạn Sửa Chữa Căn Hộ, Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ sẽ bị giữ lại như là một khoản tiền phạt.
- 11.3 Các tài liệu liên quan đến Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, bao gồm thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật, xác nhận/chấp thuận về kết cấu (trong trường hợp có đục tường), bảo hiểm, tiến độ, thông tin chi tiết về các nhà thầu thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ và công nhân của họ, phiếu kiểm tra và các tài liệu liên quan phải được nộp cho Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy từng trường hợp) hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập ít nhất 01 (một) ngày làm việc cho việc chấp thuận ("**Chấp Thuận Sửa Chữa Căn Hộ**") trước khi bắt đầu Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ. Để làm rõ, Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ không được phép bắt đầu Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ mà không có được Chấp Thuận Sửa Chữa Căn Hộ.
- 11.4 Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ sẽ phải phù hợp với:
- các quy định chi tiết khác (nếu có) được ban hành và công khai bởi Chủ Đầu Tư/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành/Ban Quản Trị (như được sửa đổi tùy từng thời điểm);
  - tất cả sự cho phép, chấp thuận, phê duyệt, cấp phép, chứng nhận và giấy phép của các cơ quan liên quan cần thiết cho việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ;
  - thiết kế mặt bằng, các bản vẽ, tiêu chuẩn kỹ thuật và bất kỳ chi tiết nào khác



được phê duyệt bởi Chủ Đầu Tư hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành (tùy từng trường hợp) hoặc Ban Quản Trị sau khi Ban Quản Trị được thành lập; và

d) các quy định và pháp luật hiện hành về việc bắt đầu, thực hiện và hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ.

- 11.5 Việc hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ phải được kiểm tra và xác nhận theo Điều 11.4 bởi Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày Chủ Sở Hữu Căn Hộ nộp hồ sơ yêu cầu Chủ Đầu Tư kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ. Kết quả của việc kiểm tra và xác nhận việc hoàn thành của Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ phải được ghi nhận trong Phiếu Kiểm Tra Sửa Chữa Căn Hộ được ký bởi Chủ Sở Hữu Căn Hộ, nhà thầu của Chủ Sở Hữu Căn Hộ và đại diện của Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành và/hoặc Ban Quản Trị.
- 11.6 Chủ Sở Hữu Căn Hộ sẽ, trong suốt thời gian và vào ngày hoàn thành Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ, kịp thời di chuyển tất cả các vật liệu thải và các mảnh vụn ra khỏi Tòa Nhà đến đúng thùng được quy định trong phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ. Tất cả các vật liệu thải hoặc mảnh vụn trong các thùng được quy định tại phạm vi nơi dỡ hàng/ bốc hàng sẽ được Chủ Sở Hữu Căn Hộ xử lý hàng ngày và mang đến nơi đổ rác phía bên ngoài được chấp thuận bởi các cơ quan nhà nước liên quan. Chủ Sở Hữu/Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị sẽ tính tất cả các chi phí thực tế cho việc xử lý và di chuyển các vật liệu thải và các mảnh vụn nêu trên cho Chủ Sở Hữu Căn Hộ, trong trường hợp Chủ Sở Hữu Căn Hộ không thực hiện việc này.
- 11.7 Chủ Sở Hữu Căn Hộ có trách nhiệm thanh toán và bồi hoàn cho Chủ Đầu Tư, Ban Quản Trị và/hoặc các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác các chi phí thực tế để khắc phục đối với tất cả các tổn thất và thiệt hại gây ra trực tiếp cho các căn hộ, Phần Sở Hữu Riêng Của Chủ Đầu Tư, Phần Sở Hữu Chung và tất cả các tài sản trong đó bởi Chủ Sở Hữu Căn Hộ hoặc các nhà thầu của Chủ Sở Hữu Căn Hộ trong suốt quá trình thực hiện Công Việc Sửa Chữa Căn Hộ. Chủ Đầu Tư, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành hoặc Ban Quản Trị được khấu trừ các chi phí nêu trên vào Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ.

## **Điều 12: Quy định về việc xử lý khi có sự cố của Tòa Nhà**

- 12.1 Khi gặp sự cố có thể gây nguy hiểm đến tính mạng và an toàn tài sản trong Tòa Nhà thì Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải thông báo ngay cho Ban Quản Trị hoặc Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành để xử lý.
- 12.2 Trường hợp gặp sự cố khẩn cấp, cần thiết phải sơ tán người ra khỏi Tòa Nhà thì phải thực hiện theo hướng dẫn trên loa phát thanh hoặc biển chỉ dẫn thoát hiểm hoặc hướng dẫn của bảo vệ, đơn vị có thẩm quyền để di chuyển người đến nơi an toàn.

## **Điều 13: Quy định về việc công khai thông tin của Tòa Nhà**



- 13.1 Ban Quản Trị phải thông báo công khai các thông tin có liên quan đến việc quản lý, sử dụng Tòa Nhà trên bản tin hoặc bảng thông báo hoặc phương tiện thông tin khác của Tòa Nhà.
- 13.2 Các nội quy về phòng cháy, chữa cháy phải được gắn đúng nơi quy định; nội quy sử dụng thang máy phải được gắn bên cạnh thiết bị này để đảm bảo việc sử dụng được an toàn, thuận tiện.

#### **Điều 14: Các khoản phí, mức phí phải đóng góp**

- 14.1 Phí Bảo Trì: khoản phí này chỉ được thu thêm khi khoản kinh phí thu để bảo trì Phần Sở Hữu Chung không đủ (2% khi bán căn hộ trong Tòa Nhà). Mức thu cụ thể sẽ được thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư nhằm đảm bảo cho mức đóng góp này tương ứng với phần diện tích sở hữu riêng của từng chủ sở hữu Tòa Nhà.

Theo quy định tại Điều 108.5 và Điều 109.4 của Luật Nhà ở số 65/2014/QH 13 ngày 25/11/2014, Quỹ Bảo Trì sẽ tạm thời được quản lý và giám sát bởi Chủ Đầu Tư cho đến khi chuyển giao cho Ban Quản Trị theo quy định tại Điều 3.5 của Hợp Đồng.

- 14.2 Phí QL&VH sẽ được nộp là **12,000 VNĐ /m<sup>2</sup>/tháng** mà có thể tăng tại từng thời điểm theo nguyên tắc tính đủ chi phí để thực hiện các công việc quản lý và vận hành Phần Sở Hữu Chung. Mức đóng góp Phí QL&VH được tính toán theo tháng và phân bổ theo phần diện tích thuộc sở hữu riêng của từng chủ sở hữu tương ứng, tùy trường hợp áp dụng, dựa trên (i) diện tích thông thủy của căn hộ hoặc (ii) phần diện tích khác của Tòa Nhà không bao gồm diện tích căn hộ thuộc Tòa Nhà.

Phí Quản Lý Vận Hành hàng tháng sẽ được xác định phù hợp với các quy định của pháp luật và bao gồm các khoản chi phí sau:

- a) Lương và các chi phí khác (nếu áp dụng) cho thành viên của Ban Quản trị đã được Hội Nghị Nhà Chung Cư thông qua.
- b) Chi phí trả cho Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- c) Bảo hiểm cho Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung.
- d) Chi phí mua hoặc thuê các máy móc, thiết bị và phụ tùng cần thiết cho Tòa Nhà và Phần Sở Hữu Chung, chi phí công cụ, dụng cụ, vật tư và năng lượng tiêu hao cho các máy móc, thiết bị nói trên.
- e) Chi phí vận hành các văn phòng của Ban Quản Trị và Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành.
- f) Các chi phí phát sinh hợp lý khác khi Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành thực hiện công việc của mình và bất cứ chi phí nào khác cần thiết trong việc quản lý, vận hành Tòa Nhà.



- Chi phí cho các khu vực và tiện ích chung (điện, nước ...)
- Chi phí cho các thiết bị (máy phát điện, thang máy ...)
- Chi phí cho các nhà thầu dịch vụ (vệ sinh, an ninh, xử lý rác thải, kiểm soát dịch hại, làm vườn ...)
- Chi phí cho các sự kiện và trang trí.

- 14.3 Chi phí trông giữ tài sản (ví dụ: phí đậu xe cho mỗi loại tài sản như xe đạp, xe máy, xe ô tô, v.v.): do Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Tòa Nhà được đưa vào sử dụng tuân theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.
- 14.4 Chi phí dọn dẹp vệ sinh và tiền điện cho việc sử dụng riêng/sự kiện riêng đối với phần diện tích và trang thiết bị thuộc Phần Sở Hữu Chung: sẽ được quy định và công khai bởi Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị.
- 14.5 Chi phí sử dụng các dịch vụ gia tăng (như sử dụng bể bơi, tắm hơi, v.v.): Chủ Đầu Tư tùy theo quyết định của mình sẽ quy định mức phí sử dụng các dịch vụ gia tăng nêu trên tại từng thời điểm phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.
- 14.6 Các chi phí khác (nếu có) sẽ được Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị quy định khi Tòa Nhà được đưa vào sử dụng theo quy định của pháp luật hiện hành và tại thời điểm cung cấp dịch vụ.

Tùy vào tình hình cụ thể, các mức thu nêu trên có thể tăng thêm, việc thay đổi mức thu này đều phải được tính toán hợp lý và thông qua bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư.

### **Điều 15: Phần diện tích thuộc sở hữu riêng và Phần diện tích thuộc sở hữu chung**

- 15.1 Diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Chủ Đầu Tư và các chủ sở hữu khác (nếu có) bao gồm:
- a) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Sở Hữu Căn Hộ (hoặc phần diện tích thuộc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên B” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích thuộc sở hữu riêng bên trong căn hộ (kể cả diện tích ban công, lôgia (nếu có) gắn liền với căn hộ đó), hệ thống trang thiết bị kỹ thuật sử dụng riêng gắn liền với căn hộ đó.
  - b) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của các chủ sở hữu khác: không có.
  - c) Phần diện tích thuộc sở hữu riêng của Chủ Đầu Tư: (hoặc “Phần Sở Hữu Riêng Của Bên A” như được định nghĩa tại Hợp Đồng) bao gồm phần diện tích tọa lạc bên trong Tòa Nhà nhưng không bán và được Chủ Đầu Tư giữ lại nhằm mục đích sử dụng riêng hoặc kinh doanh của Chủ Đầu Tư: [...]
- 15.2 Toàn bộ Phần diện tích thuộc sở hữu chung sẽ được quy định tại Phần VI của Phụ Lục 1 đính kèm với Hợp Đồng.

**Điều 16: Xử lý các hành vi vi phạm**

- 16.1 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng, người tạm trú và khách ra vào Tòa Nhà nếu có hành vi vi phạm các quy định của Nội Quy Tòa Nhà này hoặc vi phạm quy định của Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung cư do Bộ Xây dựng ban hành thì tùy theo mức độ vi phạm sẽ bị xem xét, xử lý theo quy định của pháp luật và phải bồi thường thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.
- 16.2 Thành viên Ban Quản Trị, Doanh Nghiệp Quản Lý Vận Hành, Chủ Sở Hữu Căn Hộ, Người Sử Dụng phải nghiêm chỉnh chấp hành quyết định xử lý vi phạm của cơ quan, tổ chức có thẩm quyền.

**Điều 17: Quy định về việc sửa đổi, bổ sung Nội Quy Tòa Nhà và một số quy định khác**

- 17.1 Mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Nội Quy Tòa Nhà này sẽ được thực hiện bởi Hội Nghị Nhà Chung Cư. Kể từ ngày Tòa Nhà được đưa vào sử dụng cho đến ngày Hội Nghị Nhà Chung Cư được tổ chức lần đầu tiên, mọi sửa đổi và/hoặc bổ sung đối với Nội Quy Tòa Nhà này sẽ được thực hiện trên cơ sở đồng ý được đưa ra bởi trên 50% Chủ Sở Hữu Căn Hộ và/hoặc Người Sử Dụng trong Tòa Nhà.
- 17.2 Tùy thuộc vào sự chấp thuận của Hội Nghị Nhà Chung Cư hoặc đồng ý của đa số các Chủ Sở Hữu Căn Hộ (trong trường hợp chưa tổ chức Hội Nghị Nhà Chung Cư), Chủ Đầu Tư có:
- quyền để cho nước, chất thải, điện, điện thoại, và các dịch vụ hoặc vật tư khác được lưu thông suốt và liên tục ra và vào các phần khác của Tòa Nhà qua Đường Ống Dẫn mà hiện nay hoặc trong tương lai có thể nằm trong, sát trên, dưới hoặc bên trên Căn Hộ;
  - các quyền đối với ánh sáng, không khí, hỗ trợ, bảo vệ, che chắn và tất cả các quyền đối với bất động sản liền kề theo quy định của Pháp Luật Việt Nam và các quyền khác hiện nay hoặc về sau thuộc về hoặc thuộc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà;
  - quyền xây dựng và bảo trì bất kỳ Đường Ống Dẫn nào trong, sát trên, dưới hoặc bên trên căn hộ vào bất kỳ thời điểm nào vì lợi ích của bất kỳ phần nào khác của Tòa Nhà;
  - quyền (vào bất kỳ thời điểm nào khi có thông báo hợp lý trừ trường hợp khẩn cấp) được vào (hoặc trong trường hợp khẩn cấp được phá cửa và vào) căn hộ (i) để quan sát tình trạng và trạng thái của Tòa Nhà hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà và (ii) để sửa chữa và bảo trì Tòa Nhà hoặc bất kỳ phần nào của Tòa Nhà, và (iii) liên quan đến hoặc để tạo thuận lợi cho việc xây dựng bất kỳ phần nào của Tòa Nhà, khi công việc quan sát, sửa chữa và bảo trì hoặc công trình xây dựng không thể thực hiện được một cách hợp lý theo cách khác;





**STARLAKE**

**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: www.starlake-hanoi.com

- e) kiểm tra, vệ sinh, đấu nối, sửa chữa, tháo gỡ, thay thế, thay đổi hoặc thực hiện bất kỳ công việc nào đối với hoặc liên quan tới Đường Ống Dẫn, quyền địa dịch hoặc các dịch vụ được nêu trong các điểm a) và c) trên đây;
- f) thực hiện công việc hoặc làm bất kỳ việc gì thuộc các nghĩa vụ của Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị trong Nội Quy Tòa Nhà này, hoặc các thỏa thuận của Chủ Đầu Tư với các Chủ Sở Hữu Căn Hộ khác hoặc các bên thứ ba khác theo quy định của Pháp Luật Việt Nam; và
- g) thực hiện bất kỳ quyền nào mà Nội Quy Tòa Nhà này trao cho Chủ Đầu Tư hoặc Ban Quản Trị theo quy định của Pháp Luật Việt Nam.

**CHỦ ĐẦU TƯ**  
**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**  
(Ký tên đóng dấu)

Bằng việc tự nguyện ký tên dưới đây, tôi xác nhận đã đọc kỹ, hiểu rõ và đồng ý với tất cả các quy định của Nội Quy Tòa Nhà này

\_\_\_\_\_  
Họ Tên:



**PHỤ LỤC 4  
MẪU THÔNG BÁO THAY ĐỔI ĐỊA CHỈ & THÔNG TIN**

[ngày]

Kính gửi:

**V/v: Thay đổi địa chỉ và thông tin**

Quý ông/bà thân mến,

Tôi xin trân trọng thông báo rằng từ ngày của thông báo này, địa chỉ liên lạc và thông tin của bên đứng tên dưới đây trong Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số [...] ngày [...] sẽ được thay đổi như sau:

**1. Địa chỉ liên lạc và thông tin cũ:**

Họ và Tên	[...]		
Ngày sinh	[...]	Giới tính	[...]
Điện thoại	[...]		
CMND/Hộ chiếu số	[...]	E-mail	[...]
Địa chỉ thường trú	[...]		
Địa chỉ liên lạc	[...]		

**2. Địa chỉ liên lạc và thông tin mới:**

Họ và Tên	[...]		
Ngày sinh	[...]	Giới tính	[...]
Điện thoại	[...]		
CMND/Hộ chiếu số	[...]	E-mail	[...]
Địa chỉ thường trú	[...]		
Địa chỉ liên lạc	[...]		

Xin cảm ơn,  
**Người làm đơn**  
(Ký tên)

\_\_\_\_\_  
Tên:



## MẪU THÔNG BÁO THANH TOÁN THEO TIỀN ĐỘ

**Người gửi:** **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**  
**Địa chỉ:**  
**Người nhận:** [...]
   
Địa chỉ thường trú [...]
   
Địa chỉ liên lạc

### V/v: **Thanh toán theo tiến độ - [Đợt 1]**

**1.** Công ty TNHH Phát triển THT (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc thanh toán Đợt [...] theo tiến độ của Hợp đồng mua bán số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

- Tổng số tiền thanh toán Đợt [---] tương ứng với [\_\_%] Giá Bán Căn Hộ: [\_\_]VNĐ (Bằng chữ: ...)
- Thuế GTGT: [\_\_]VNĐ (Bằng chữ: ...)

**2.** Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]

**3.** Trường hợp không thanh toán và/hoặc thanh toán không đầy đủ, đúng hạn Tổng số tiền phải trả theo nội dung nêu tại Mục 1 của Thông báo này, Quý Ông/Bà có trách nhiệm trả cho Chủ đầu tư tiền lãi chậm trả phù hợp với quy định tại Điều 13.1(a) của HĐMB.

**4.** Thông tin ngân hàng: **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

Người thụ hưởng [...]
   
Tài khoản số [...]
   
Tên Ngân hàng [...]
   
Địa chỉ Ngân hàng [...]
   
Nội dung [Nộp tiền thanh toán Đợt [...] theo HĐMB số [...] ngày [...]]

Hãy liên hệ với nhân viên kinh doanh của chúng tôi nếu Quý Ông/Bà có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

(Ký tên và đóng dấu)



**STARLAKE**

**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: [www.starlake-hanoi.com](http://www.starlake-hanoi.com)

---

**Tên: [...]**

**Chức vụ: [...]**



## MẪU THÔNG BÁO CHẬM THANH TOÁN THEO TIẾN ĐỘ VÀ LÃI QUÁ HẠN

**Người gửi:** CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT

**Địa chỉ:**

**Người nhận:**

Địa chỉ thường trú [...]

Địa chỉ liên lạc [...]

### V/v: Thanh toán chậm thanh toán theo tiến độ và lãi suất quá hạn

1. Công ty TNHH Phát triển THT (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc chậm thanh toán theo tiến độ của Hợp đồng mua bán số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) và lãi quá hạn tương ứng theo Điều 13.1(a) của HĐMB như sau:

Nội dung	Số tiền VND	% Giá Bán Căn Hộ
Số tiền thanh toán Đợt [...]	[...]	[...] %
Lãi quá hạn của lần thanh toán Đợt [...]	[...]*	
Tổng số tiền phải thanh toán	[...]	
Bằng chữ:		

(\*): Số tiền lãi quá hạn được tạm tính từ ngày đến hạn ghi trên Thông báo thanh toán tiền theo tiến độ - Đợt [...] số [...], ngày [...] tới ngày ghi trên Thông báo này và phù hợp với quy định tại Điều 13.1(a) của HĐMB.

2. Thời hạn thanh toán: Không muộn hơn ngày [...]

3. Thông tin ngân hàng: **CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

Người thụ hưởng [...]

Tài khoản số [...]

Tên Ngân hàng [...]

Địa chỉ Ngân hàng [...]

Nội dung: [Nộp tiền thanh toán Đợt [...] và tiền lãi chậm trả Đợt [...] theo HĐMB số [...] ngày [...]]

Hãy liên hệ với nhân viên kinh doanh của chúng tôi nếu Quý Ông/Bà có bất cứ thắc mắc nào.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]



**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

**STARLAKE**

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: www.starlake-hanoi.com

Thay mặt

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN T.H.T**

(Ký tên và đóng dấu)

---

**Tên: [...]**

**Chức vụ: [...]**



## MẪU THÔNG BÁO BÀN GIAO

Hà Nội, ngày.....tháng.....năm 20....

**Kính gửi Ông/Bà:**

Địa chỉ:

- Căn cứ Hợp đồng mua bán căn hộ số: ..... ngày .../.../20..... giữa Công ty ... và Ông/Bà..... (“HĐMB”);
- Căn cứ Điều 8 của HĐMB;
- Căn cứ việc hoàn thành xây dựng Căn Hộ.

Chúng tôi trân trọng thông báo với Quý Ông/Bà rằng các Căn Hộ số .... thuộc Tòa Nhà .....đã hoàn thành xây dựng phù hợp với quy định của HĐMB, cụ thể như sau:

- (i) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo HĐMB: ... m<sup>2</sup>;
- (ii) Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế: ... m<sup>2</sup>;
- (iii) Tỷ lệ chênh lệch giữa diện tích thực tế và Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ theo HĐMB: tăng/giảm ...%;
- (iv) Giá trị Căn Hộ thay đổi do chênh lệch diện tích: tăng/giảm ... VNĐ
- (v) Phí Bảo Trì thay đổi do chênh lệch diện tích: tăng/giảm ... VNĐ

Nay, bằng thông báo này, chúng tôi thông báo tới Quý Ông/Bà về việc nhận bàn giao Căn Hộ như sau:

1. Ngày bàn giao: .../.../...
2. Thời gian bàn giao: .../.../...
3. Địa điểm: .....
4. Thanh toán:
  - 4.1. Số Tiền Bàn Giao [ ] VNĐ gồm:
    - Đợt thanh toán thứ [ ]: [ ] VNĐ
    - Phí Bảo Trì được quy định tại Điều 3.5(b) của Hợp Đồng: [ ] VNĐ
    - Tiền Đặt Cọc Sửa Chữa Căn Hộ (đối với trường hợp muốn sửa chữa Căn Hộ): [ ] VNĐ
    - Thuế GTGT áp dụng liên quan (nếu có): [ ] VNĐ
    - Các khoản phạt chậm thanh toán: ... VNĐ
    - Các khoản tiền khác đến hạn mà Quý Ông/Bà phải thanh toán theo quy định tại Hợp Đồng vào ngày của Thông Báo Bàn Giao (nếu có): [ ] VNĐ
  - 4.2. Các khoản giảm trừ là ... VNĐ gồm:
    - Phần giảm đi giá trị Căn Hộ (do giảm diện tích): ... VNĐ;



- Phần phạt chậm tiến độ của Chủ Đầu Tư: ... VNĐ.

Như vậy, số tiền mà Quý Ông/Bà phải nộp trước khi đến nhận bàn giao Căn Hộ bằng  $(4.1) - (4.2) = \dots$  VNĐ;

Trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày nhận được thông báo này, đề nghị Quý Ông/Bà thanh toán cho chúng tôi toàn bộ số tiền: .....VNĐ.

**Lưu ý:**

- Chúng tôi xin lưu ý rằng Quý Ông/Bà có trách nhiệm thanh toán số tiền nêu trên và nhận bàn giao Căn Hộ trong vòng 10 (mười) ngày kể từ ngày .../.../....
- Nếu quá thời hạn nêu trên, chúng tôi có quyền yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm thanh toán và các quyền khác theo quy định của HĐMB đã ký.
- Khi đến nhận bàn giao Căn Hộ đề nghị Quý Ông/Bà mang theo bản gốc của: HĐMB; giấy tờ tùy thân chứng minh là người đứng tên mua Căn Hộ trên hoặc người được uỷ quyền (có Hợp đồng uỷ quyền được xác nhận công chứng) và các giấy tờ chứng minh đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính theo quy định tại HĐMB.
- Trong trường hợp Quý Ông/Bà không thể đến để nhận bàn giao Căn Hộ, Quý Ông/Bà có trách nhiệm gửi thông báo đến Chủ Đầu Tư theo quy định tại HĐMB.

Thay mặt

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

(Ký tên và đóng dấu)

---

Tên: [...]

Chức vụ: [...]





### MẪU BIÊN BẢN BÀN GIAO

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_ tại tầng: \_\_\_\_\_ (“Căn Hộ”)

BIÊN BẢN BÀN GIAO NÀY (sau đây sẽ được gọi là “**Biên Bản**”) được ký kết vào ngày \_\_\_\_\_ bởi và giữa:

#### **BÊN BÁN CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên A):**

[\_\_\_\_\_]

Giấy chứng nhận đầu tư số : Số [\_\_\_\_\_] ngày [\_\_\_\_\_] cấp bởi [\_\_\_\_\_] và bất kỳ bản sửa đổi nào của Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư này tại từng thời điểm.

Đại diện bởi : .....

Chức danh: .....

Số CMND (hay hộ chiếu) ..... cấp ngày :...../...../....., tại:.....

Địa chỉ đăng ký : [\_\_\_\_\_]

Địa chỉ liên hệ : [\_\_\_\_\_]

Người nhận: [\_\_\_\_\_]

Điện thoại : [\_\_\_\_\_]

Số tài khoản ngân hàng : .....

Tại .....

Mã số thuế : .....

**Và**

#### **BÊN MUA CĂN HỘ (Sau đây gọi tắt là Bên B):**

**Ông/Bà** : .....

(Với tư cách là Người Đại Diện nếu bên mua gồm nhiều hơn một người)

Đại diện cho : .....

Theo giấy ủy quyền số (nếu có): .....

Số CMND (hay hộ chiếu) số : ..... cấp ngày ...../...../....., tại: .....

Địa chỉ thường trú : .....

Địa chỉ liên hệ : .....



Điện thoại : ..... Fax: .....

Số tài khoản ngân hàng (nếu có) : .....

Tại: .....

Mã số thuế (nếu có) : .....

(Bên A và Bên B sẽ được gọi chung là “Các Bên” và gọi riêng là “Bên”.)

Căn cứ vào Hợp đồng mua bán căn hộ đề ngày \_\_\_\_\_ (“Hợp Đồng”) được xác lập và ký kết bởi và giữa Bên A và Bên B; và

Căn cứ vào Thông báo bàn giao số \_\_\_\_\_ đề ngày \_\_\_\_\_ liên quan đến việc bàn giao Căn Hộ từ Bên A cho Bên B.

Sau khi Bên B kiểm tra Căn Hộ, Bên B và Bên A cùng đồng ý và xác nhận như sau:

1. Căn Hộ như được mô tả tại Hợp Đồng đã được bàn giao theo đúng các điều khoản của Hợp Đồng và Bên B theo đây đồng ý nhận bàn giao Căn Hộ từ Bên A;
2. Bên B đã thực hiện các hành động cần thiết để kiểm tra Căn Hộ và thừa nhận rằng Căn Hộ đã đáp ứng các yêu cầu của Bên B;
3. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ (diện tích thông thủy) là: .... m<sup>2</sup>;
4. Diện Tích Sử Dụng Căn Hộ Thực Tế (diện tích thông thủy) là: .... m<sup>2</sup>;
5. Việc bàn giao Căn Hộ được hoàn thành vào ngày \_\_\_\_\_;
6. Bên B nhận thức và hiểu rằng bất kỳ thay đổi hay sửa sang nào đối với Căn Hộ kể từ ngày thực hiện bàn giao Căn Hộ phải được thực hiện theo quy định của Hợp Đồng;
7. Biên Bản này sẽ được điều chỉnh và thực hiện theo Luật Pháp Việt Nam.

Biên Bản này sẽ được lập thành năm (05) bản gốc với giá trị pháp lý ngang nhau. Bên B sẽ giữ một (01) bản gốc.

**BÊN A**

**BÊN B**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Họ tên:**

**Họ tên:**

**Chức danh:**



### DANH MỤC BÀN GIAO

V/v: Bàn giao các thiết bị trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ các thiết bị như sau:

TT	Tên thiết bị	Vị trí đặt thiết bị	Số lượng	Ghi chú
1.				
2.				
3.				
4.				
5.				
6.				

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các thiết bị trong Căn Hộ vào thời gian đã được đề cập ở trên.

\_\_\_\_\_, ngày \_\_\_\_ tháng \_\_\_\_ năm \_\_\_\_

**BÊN A**

**BÊN B**

-----  
Tên:

-----  
Tên:

Chức danh:



### DANH MỤC BÀN GIAO

V/v: Bàn giao các tài liệu hướng dẫn sử dụng và các loại chìa khóa trong Căn Hộ

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

Đã nhận Căn Hộ với đầy đủ bộ chìa khoá cùng các loại tài liệu như sau:

TT		Số lượng	Mã số	Ghi chú
1.	Chìa khoá cửa ra vào chính			
2.	Chìa khoá phòng khách			
3.	Chìa khoá phòng ngủ 1			
4.	Chìa khoá phòng ngủ 2			
5.	Chìa khoá phòng bếp			
6.	Chìa khoá phòng vệ sinh			
7.				
8.				
9.	Nội quy phòng cháy chữa cháy			
	Hướng dẫn sử dụng _____			

Tôi hiểu rằng, việc ký nhận dưới đây chứng tỏ tôi đã kiểm tra và đã được bàn giao đầy đủ các chìa khoá và các tài liệu liên quan đến Căn Hộ vào thời gian đã được đề cập ở trên.

**BÊN A**

**BÊN B**

-----

-----

Tên:

Tên:

Chức danh:



### MẪU THÔNG BIÊN BẢN GHI NHẬN CÁC ĐIỂM KHÔNG PHÙ HỢP

Ngày & thời gian: \_\_\_\_\_

Chủ sở hữu Căn Hộ: \_\_\_\_\_

Căn Hộ số: \_\_\_\_\_

Tòa Nhà: \_\_\_\_\_

#### Ý KIẾN CỦA BÊN B

Bên B đã kiểm tra Căn Hộ và nhận thấy có một số hạng mục của Căn Hộ không phù hợp với các yêu cầu đã nêu trong Hợp Đồng, cụ thể như sau (nếu có):

STT	Hạng mục cần sửa chữa	Yêu cầu của Bên B
1.		
2.		
3.		
4.		
5.		

**BÊN B**

-----

Tên:



**STARLAKE**

THT DEVELOPMENT CO., LTD.

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: www.starlake-hanoi.com

## MẪU THÔNG BÁO CHẤM DỨT HỢP ĐỒNG

**Người gửi:**

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

**Địa chỉ:**

**Người nhận:**

Địa chỉ thường trú

[...]

Địa chỉ liên lạc

### **V/v: Thông báo chấm dứt hợp đồng**

Công ty TNHH Phát triển THT (“**Chủ đầu tư**”) xin thông báo tới Quý Ông/Bà về việc chấm dứt Hợp đồng mua bán căn hộ số [...] đã ký giữa hai Bên ngày [...] (“**HĐMB**”) như sau:

**1.** Lý do chấm dứt: [...]

**2.** Căn cứ chấm dứt: [...]

**3.** Thời điểm chấm dứt: Sau 07 ngày kể từ ngày ghi trên Thông báo này

**4.** Hậu quả pháp lý của việc chấm dứt: [...]

Thông báo chấm dứt hợp đồng này được gửi đi mà không làm ảnh hưởng tới bất kỳ quyền nào của Chủ đầu tư có thể có được theo HĐMB này và/hoặc theo quy định của pháp luật.

Trân trọng

Ngày [...] tháng [...] năm [...]

Thay mặt

**CÔNG TY TNHH PHÁT TRIỂN THT**

(Ký tên và đóng dấu)

---

**Tên:** [...]

**Chức vụ:** [...]



**STARLAKE**

**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: www.starlake-hanoi.com

**PHỤ LỤC 5**  
**DANH MỤC CÁC CÔNG VIỆC, DỊCH VỤ**  
**QUẢN LÝ VẬN HÀNH TÒA NHÀ**

<b>STT</b>	<b>DỊCH VỤ</b>	<b>NỘI DUNG CÔNG VIỆC/PHẠM VI DỊCH VỤ</b>

**Công ty TNHH Phát triển THT**

\_\_\_\_\_  
**Tên: [...]**

**Chức vụ: [...]**

\_\_\_\_\_  
**Họ tên:**



**STARLAKE**

**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: [www.starlake-hanoi.com](http://www.starlake-hanoi.com)

## **PHỤ LỤC 6**

### **DANH MỤC ĐƠN VỊ ĐO ĐẠC ĐỘC LẬP**





**STARLAKE**

**THT DEVELOPMENT CO., LTD.**

Address: Khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Phường Xuân Tảo, Quận Bắc Từ Liêm,

Thành Phố Hà Nội, Việt Nam

Tel: 84.24.37245835 | Hotline: 18001068 | Fax: 84.24.37245839 | Website: www.starlake-hanoi.com

## **PHỤ LỤC 7 GIẤY ỦY QUYỀN**

Giấy ủy quyền Số [...] của Tổng Giám đốc Công ty TNHH Phát triển THT ký ngày [...] đính kèm)